

No 2476



Zur Wohnungsfrage im Königreich Sachsen.

Inaugural-Dissertation

zur Erlangung der philosophischen Doktorwürde

der

Hohen Philosophischen Fakultät der Universität Leipzig

vorgelegt von

Walther Naumann.

Leipzig

Druck von Bruno Georgi.

1902

331.83

N 2240

REMOTE STORAGE

Angenommen von der philosophisch-historischen Sektion auf Grund
der Gutachten der Herren Stieda und Bücher.

Leipzig, den 17. Juli 1902.

Der Procancellar
Bücher.

10 Ja 09 Zahn 36

11
UNIVERSITY OF CHICAGO
PRESS

Meinen lieben Eltern
in
Dankbarkeit zugeeignet.

128299

Inhaltsverzeichnis.

Seite

Einleitung

I. Teil. Die Wohnungsnot.

Kap. 1.	Die Wohnungsverhältnisse im Königreich Sachsen im allgemeinen	1
§	1. Die Bevölkerungsbewegung	1
§	2. Die Behausungsziffer	7
§	3. Die Mietpreisverhältnisse	10
Kap. 2.	Die Wohnungsverhältnisse in den sächsischen Grossstädten	17
§	4. Die Produktion von Kleinwohnungen	17
§	5. Die leerstehenden Wohnungen	18
§	6. Die Höhenzunahme der Wohngebäude	21
§	7. Die Wohndichtigkeit	23
§	8. Die Mietpreisverhältnisse	25
Kap. 3.	Die Erscheinungsformen der Wohnungsnot, ihre Ursachen und Folgen	29
§	9. Die vier Haupterscheinungsformen	29
§	10. Die Ursachen der Wohnungsnot im allgemeinen	31
§	11. Die städtische Grundrente	37
§	12. Die Bodenspekulation	39
§	13. Die Folgen der Wohnungsnot im allgemeinen	44
§	14. Die Untervermietung	45

II. Teil. Die Reformbestrebungen zur Hebung der Wohnungsnot.

Kap. 1.	Die Voraussetzung für die Durchführbarkeit geeigneter Reformen	55
§	15. Die Gemeindevertretung	55
§	16. Die statistischen Aemter	59
Kap. 2.	Polizeiliche und gesetzliche Massnahmen	61
§	17. Die Wohnungsinspektion	61
§	18. Die Wohnungsordnungen	63
§	19. Das Baugesetz und die Bauordnungen	68
Kap. 3.	Die gemeinnützige Bauthätigkeit	78
§	20. Begriff und Träger der gemeinnützigen Bauthätigkeit	78
§	21. Die Baugenossenschaften	79
§	22. Die Aktienbaugesellschaften	90
§	23. Die Wohlthätigkeitsanstalten und Stiftungen	93
§	24. Die Wohnungserstellung durch Arbeitgeber	98
	a) Private Arbeitgeber	
	b) Kommunen	
	c) Staat (Staatseisenbahnverwaltung)	
Kap. 4.	Die Unterstützung der gemeinnützigen Bauthätigkeit	105
§	25. Die Bauerleichterungen	105
§	26. Die Erschliessung billiger Kreditquellen	108
Kap. 5.	Die Mietervereine und das Mietrecht	112
§	27. Die Mietervereine	112
§	28. Das Mietrecht	114
Kap. 6.	Das Verkehrswesen	117
§	29. Die Strassenbahnen	117
§	30. Die Eisenbahnen	120
Kap. 7.	Die Bestrebungen der Bodenreformer	129
§	31. Die Entwicklung des bodenreformatorischen Gedankens	129
§	32. Die Steuerreform	133
§	33. Das Enteignungsrecht	137
§	34. Das Erbbaurecht	140
Kap. 8.	Sonstige Reformbestrebungen	148
§	35. Der Verein „Reichswohnungsgesetz“	148
§	36. Die Dezentralisation	149
§	37. Die Beschränkung der Freizügigkeit	150
Schlusswort		151

1. Teil.

Die Wohnungsnot.

Einleitung.

Die vielumstrittene soziale Frage zerfällt in eine Anzahl einzelner Probleme. Diese müssen gesondert behandelt werden, um der Lösung der ganzen Frage näher zu kommen. Unter ihnen nimmt die Wohnungsfrage eine hervorragende Stellung ein.

Je kultivierter ein Volk ist, je ausgeprägter die sozialen Gegensätze sind, desto wichtiger wird das Problem, und desto schwieriger ist seine Lösung. Auch die klimatischen Unterschiede der einzelnen Länder sind für die Bedeutung der Frage massgebend. — Ein Ueberblick über die Geschichte der Völker lehrt, dass schon oft, zu den verschiedensten Zeiten, die Wohnungsfrage das öffentliche Interesse erregt hat. Stets stand sie in engem Zusammenhang mit einer städtischen Entwicklung. Sobald aber mit der Durchführung einiger Palliativmassregeln die schlimmsten der hervorgetretenen Missstände beseitigt waren, trat die Frage wieder in den Hintergrund. — Die grosse Umwälzung auf wirtschaftlichem und sozialem Gebiete aber, welche um die Wende des 19. Jahrhunderts stattfand, bewirkte, dass die Wohnungsfrage bald mit grosser Schärfe sich geltend machte und gebieterisch eine Berücksichtigung forderte. — Die Mobilisierung der Bevölkerung, die Entwicklung der Technik im Dampfzeitalter, das Emporblühen der Grossindustrie auf den meisten Produktionsgebieten, nicht zum mindesten unterstützt durch die Vervollkommenung der Verkehrsmittel, gab die Veranlassung zu einer vollkommenen Verschiebung in den Bevölkerungsverhältnissen. Während vordem in den Städten die verschiedenen Bevölkerungsschichten ziemlich gleichmässig unter den Erscheinungsformen der Wohnungsnot litten, bildete sich jetzt aus der allgemeinen eine spezielle Wohnungsfrage der arbeitenden Klassen heraus, und die hier zu Tage tretenden krassen Missstände gaben bald Veranlassung, dass die öffentliche Meinung mit Lebhaftigkeit die Frage aufgriff, um, nach Ergründung ihrer Ursachen, die Wege zur Lösung zu suchen. — Bis in die Mitte des 19. Jahrhunderts wurde der Wohnungsfrage nur vereinzelt Aufmerksamkeit geschenkt, bis Victor Aimé Huber auf die Bedeutung der Frage für die ganze Volkswirtschaft hinwies. Etwa 1863/64 kam sie, — wohl unter der indirekten Ein-

wirkung der Lassalleschen Agitation — erneut auf die Tagesordnung. Schnell mehrte sich die Zahl der ökonomischen Theoretiker, die sich mit der Wohnungsfrage beschäftigten. Die Schwierigkeit des Problems aber trat umso deutlicher hervor, als eine Legion verschiedenster Abhilfsmassregeln auftauchte, ohne eine befriedigende endgültige Lösung der Frage herbeizuführen. —

Je nach dem theoretischen Standpunkte der Verfasser lassen sich bei diesen Vorschlägen drei grosse Gruppen unterscheiden. Die eine Gruppe vertritt die Ansicht, dass die Wohnungsfrage lediglich durch die Befreiung der wirtschaftlichen Einzelkräfte von allen Schranken, welche die Gesetzgebung ihnen auferlegen kann, gelöst werden könne. Das Lösungswort dieser sogenannten Individualisten ist die freie Konkurrenz, die nach ihrer Ansicht auf allen Wirtschaftsgebieten, also auch bei der Wohnungsproduktion, zu einer Verbesserung der Qualität und zu einer Verminderung der Preise führen müsse. Die zweite Gruppe, die von den Sozialisten gebildet wird, steht jedem Reformversuch, welcher auf der herrschenden Wirtschaftsordnung sich aufbaut, skeptisch gegenüber und erblickt nur in der Ueberführung des Privatgrund Eigentums in das Gemeineigentum die Möglichkeit, eine dauernde Besserung der Wohnungsverhältnisse zu bewirken. Vermittelnd zwischen diesen beiden extremen Gruppen stehen die Sozialreformer, die unter Festhaltung an der kapitalistischen Wirtschaftsordnung und am Sondereigentum, von einer Zusammenarbeit von Staat, Gemeinden und Individuen eine endgültige Lösung der Frage erwarten. Die Machtbefugnisse des Staats sollen nach ihrer Ansicht erweitert werden, sodass dem Sondereigentümer wohl der angemessene Gebrauch seines Eigentums gewahrt bleibt, der alte Rechtsatz: *Qui iure suo utitur, neminem laedit* aber dahin eingeschränkt wird, dass ein der Allgemeinheit schädlicher Missbrauch des Privateigentums verhindert werden kann.

In den verschiedenen Ländern, in welchen gegenwärtig die Wohnungsfrage brennend geworden ist, bestehen aber mannigfache kulturelle, soziale etc. Unterschiede. Eine einheitliche Lösung der Frage wird daher kaum möglich sein. Erst nach einer Untersuchung der Wohnungsverhältnisse eines räumlich nicht zu grossen Gebietes, welches hinsichtlich der Lebensbedingungen seiner Bewohner keine zu grossen Verschiedenheiten zeigt, lassen sich die für das betreffende Gebiet geeignetsten Reformen feststellen. — Ein solches nicht zu grosses Gebiet ist das Königreich Sachsen. — Sachsen repräsentiert zugleich den vollendeten Typus eines Staates, in dem alle Erscheinungen der modernen kulturellen Entwicklung zu finden sind, und daher wird man von den hier vorkommenden Verhältnissen vielleicht noch am ehesten auf andere Länder und Gegenden, die eine ähnliche Entwicklung gehabt haben, schliessen dürfen. —

Kap. 1.

Die Wohnungsverhältnisse im Königreich Sachsen im allgemeinen.

§ 1. Die Bevölkerungsbewegung.

Will man eine klare Vorstellung von den Wohnungsverhältnissen im Königreich Sachsen gewinnen, so ist zunächst eine Betrachtung des Wachstums seiner Bevölkerung während des letzten halben Jahrhunderts erforderlich.

Nachfolgende Tabelle zeigt die Zunahme der Bevölkerung im ganzen Lande.

Tabelle 1¹⁾.

1	2	3	4
Jahr	Ortsanwesende Bevölkerung	Zunahme absolut	in %
1852	1988078		
1855	2039176	51098	2,57
1858	2122902	83726	4,11
1861	2225240	102338	4,82
1864	2337192	111952	5,03
1867	2423586	86394	3,70
1871	2556244	132658	5,47
1875	2760586	204342	7,99
1880	2972805	212219	7,69
1885	3182003	209198	7,04
1890	3502684	320681	10,08
1895	3787688	285004	8,14
1900	4202216	414528	10,94

Ein Blick auf Spalte 4 der vorstehenden Tabelle 1 zeigt deutlich, dass die Einwohnerzahl Sachsens in immer rascherem Tempo steigt. In den 5 Jahren der Zählperiode von 1875—1880 betrug die Vermehrung noch nicht 8%, während sie in dem gleichen Zeitraume von 1895—1900 bereits fast 11% ausmachte. Wenn auch die Zahlen der dazwischen liegenden Perioden schwanken, so ist doch die steigende Tendenz klar ersichtlich. —

¹⁾ Für Spalte 2, 3 u. 4 vergl. Zeitschrift des Königl. sächs. statist. Bureaus, Jahrgang 1891, S. 53 (Tabelle) u. Jahrgang 1901, S. 195 (Tab. 2).

In den 48 Jahren von 1852—1900 hat sich demnach die Bevölkerung um 2214138 Köpfe oder 111,37% vermehrt¹⁾. Von 1852—95, welche Periode in den nachfolgenden Berechnungen hauptsächlich berücksichtigt wird, betrug die Vermehrung 90,5%. Dass diese gewaltige Bevölkerungszunahme im engsten Zusammenhange mit dem enormen Aufschwung der Industrie steht, bedarf kaum besonderer Erwähnung. Die Richtigkeit dieser Behauptung erhellt auch aus einem Vergleiche der Bevölkerungszunahme in den einzelnen grösseren Verwaltungsbezirken.

Die Vermehrung betrug von 1852—95 in den Kreishauptmannschaften Dresden 110,3%, Leipzig 111,5%, Zwickau 88,9% und Bautzen 29,2%. Der rechtselbische Teil Sachsens, der mehr seinen landwirtschaftlichen Charakter bewahrt hat, zeigt also die geringste Bevölkerungszunahme. Wesentlich klarer wird aber das Bild, wenn man das Wachstum der Bevölkerung von Stadt und Land einander gegenüberstellt.

Tabelle 2²⁾.

Königreich Sachsen			Städte		Land	
Zählungs- Periode	Zunahme absolut	in %	Zunahme absolut	in %	Zunahme absolut	in %
1852/55	51098	2,57	22101	3,1	28997	2,3
1855/58	83726	4,11	44257	6,1	39469	3,0
1858/61	102338	4,82	48353	6,3	53985	4,0
1861/64	111952	5,03	68273	8,3	43679	3,1
1864/67	86394	3,70	47748	5,0	38646	2,7
1867/71	132658	5,47	78262	8,4	54396	3,7
1871/75	204342	7,99	95271	9,4	109071	7,1
1875/80	212219	7,69	113167	10,2	99052	6,0
1880/85	209198	7,04	118539	9,7	90659	5,2
1885/90	320681	10,08	255916	19,1	64765	3,5
1890/95	285004	8,14	253345	15,9	31659	1,7
1895/1900	414528	10,94	252628	13,1	161900	8,4
	absol. Ein- wohnerzahl		absol. Ein- wohnerzahl		absol. Ein- wohnerzahl	
1900	4202216		2102770		2099446	

¹⁾ Die Bevölkerungszunahme kann durch den Geburtenüberschuss über die Sterbefälle, oder durch Einwanderung oder auch durch beide Momente herbeigeführt werden. Für die Wohnungsfrage ist wichtig zu wissen, in welchem Verhältnis beide Momente zu einander stehen, da die Zuwachszahl durch Einwanderung überwiegend Erwachsene umfasst, welche naturgemäss ein grösseres Wohnungsbedürfnis haben als Kinder. Während im ganzen deutschen Reiche die Auswanderung stärker ist als die Einwanderung, und somit die Zunahme durch Geburtenüberschuss durch die Auswanderung herabgemindert wird, überwiegt in Sachsen die Einwanderung die Auswanderung. Dieser Umstand muss demnach verschärfend auf die Wohnungsnot wirken.

²⁾ Ztschrift. d. Kgl. sächs. stat. Bur., Jahrg. 1901, S. 195, Dr. v. Wächter, „Die sächs. Städte im 19. Jahrhundert“.

Aus Tabelle 2 ist zu ersehen, wie in jeder Zählperiode die prozentuale Zunahme der städtischen Bevölkerung grösser, die der ländlichen kleiner ist, als die des ganzen Königreiches.

Die Klarheit dieses Bildes wird etwas getrübt durch die Thatsache, dass in den letzten Jahrzehnten vielfach Einverleibungen von Landgemeinden in die Bezirke grösserer Städte stattgefunden haben. Dies muss auch bei Betrachtung des Wachstums der Einwohnerzahl der einzelnen Städte in Berücksichtigung gezogen werden¹⁾.

Die Bevölkerungszunahme solcher, in der unmittelbaren Nachbarschaft grösserer Industriestädte gelegener Landgemeinden weicht wesentlich von dem Durchschnittswachstum der Landgemeinden ab. Während z. B. die Bevölkerung von Chemnitz sich in der Zeit von 1871—1900 um 203,3⁰/₁₀₀ vermehrte, betrug die prozentuale Zunahme der Einwohnerzahl einiger ländlicher Vororte von Chemnitz²⁾:

Borna	184,1 ⁰ / ₁₀₀
Einsiedel	151,8 ⁰ / ₁₀₀
Flöha	167,5 ⁰ / ₁₀₀
Harthau	176,4 ⁰ / ₁₀₀
Hilbersdorf	364 ⁰ / ₁₀₀
Siegmarsdorf	244,7 ⁰ / ₁₀₀
Bernsdorf	157,2 ⁰ / ₁₀₀

Sie verdanken ihr Emporblühen dem Aufschwung der städtischen Industrie, und für sie kommen auch in Bezug auf die Wohnungsfrage durchaus städtische Verhältnisse in Betracht.

¹⁾ Es fanden solche Einverleibungen statt:

In Aue: das Dorf Zelle 1897; in Augustenburg: Dorf Jägerhof 1891, 264 Einwohner; in Crimmitschau: Dorf Wahlen 1891, 3096 Einwohner; in Chemnitz: Schloss Chemnitz 1880, 7125 Einwohner, Altchemnitz 1894, 6398 Einwohner, Gablenz 1900, 9675 Einwohner, Altendorf 1900, 3843 Einwohner, Cappel 1900, 5890 Einwohner; in Dresden: Neudorf 1866, Strehlen 1892, 2502 Einwohner, Striessen 1892, 10820 Einwohner, Pieschen 1897, 16423 Einwohner, Trachenberge 1897, 1422 Einwohner, in Leipzig: Anger-Crottendorf 1889, 4608 Einwohner, Reudnitz 1889, 18824 Einwohner, Eutritzsch 1890, 7612 Einwohner, Gohlis 1890, 12996 Einwohner, Neureudnitz 1890, 1737 Einwohner, Neuschönefeld 1890, 6131 Einwohner, Neustadt 1890, 7656 Einwohner, Sellerhausen 1890, 4884 Einwohner, Thonberg 1890, 3740 Einwohner, Volkmarisdorf 1890, 12696 Einwohner, Connewitz 1891, 10596 Einwohner, Kleinzschocher 1891, 8556 Einwohner, Lindenau 1891, 25391 Einwohner, Lössnig 1891, 549 Einwohner, Plagwitz 1891, 13045 Einwohner, Schleussig 1891, 1437 Einwohner, Neusellerhausen 1892, 2233 Einwohner; in Löbau: Korbisdorf 1885; in Lössnitz: Niederlössnitz 1898; in Mittweida: Räschen 1900, 1056 Einwohner; in Neustädte: Mühlberg 1863; in Plauen i. V.: Haselbrunn 1899, 2639 Einwohner, Crieschwitz 1900, 1334 Einwohner; in Thum: Dorf Thum 1879; in Zwickau: Pölbitz 1895, 2074 Einwohner. Demnach hat sich Chemnitz durch Einverleibungen um 32931 Einwohner, Dresden um 31167 Einwohner und Leipzig um 68188 Einwohner vergrössert.

cf. Ztschrft. d. Kgl. sächs. stat. Bur. 1901, S. 203.

²⁾ Verw.-Bericht der Stadt Chemnitz 1900, S. 23.

Eine Vergleichung der Zählungsergebnisse von 1852 und 1900 im Königreich Sachsen zeigt demnach eine Zunahme der Bevölkerung

des ganzen Königreiches um 111,37 %
 der Städte „ 190,26 %
 der Landgemeinden „ 63,61 %

Diese Ungleichheit lässt darauf schliessen, dass eine Abwanderung der ländlichen Bevölkerung in die Städte stattgefunden hat. Stellt man die Zahlen der Geburtenüberschüsse über die Sterbefälle der wirklichen Bevölkerungszunahme gegenüber, so findet man obige Vermutung bestätigt.

Tabelle 3¹⁾.

	Stadtgemeinden		Landgemeinden		Königreich	
Zählungs- Periode	Zunahme d. Bevölkerung überhaupt	Zunahme d. Geburten- überschuss	Zunahme d. Bevölkerung überhaupt	Zunahme d. Geburten- überschuss	Zunahme überhaupt	Zunahme d. Geburten- überschuss
1858/61	48353	28920	53985	60781	102338	89701
1867/71	78262	31932	54396	80078	132658	115010
1875/80	113167	75425	99052	137354	212219	212779
1885/90	255916	86936	64765	155985	320681	242921
1895/00	252628	147265	161900	178803	414528	326068
zus. 1858/1900	748326	373478	434098	613001	1182424	986479
	Zunahme durch Zuzug		Abnahme durch Wegzug		Zunahme durch Zuzug	
1858/1900	374848		178903		195945	

Tabelle 3 zeigt, dass im Königreich Sachsen überhaupt die Einwanderung die Auswanderung um 195945 Köpfe übersteigt. Ferner ist aus der Tabelle ersichtlich, dass die Städte nicht nur diese gesamte Einwanderung in das Königreich, sondern auch 178903 Personen der natürlichen Zunahme der ländlichen Bevölkerung aufgenommen haben. Die Ursache dieses Abflusses der Bevölkerung nach den Städten liegt in der bisher beobachteten Neigung der Industrie, sich in wenigen grossen Städten zu konzentrieren. Der Umstand, dass diese Bevölkerungsverschiebung demnach hauptsächlich durch die Fluktuation der Arbeiterbevölkerung veranlasst ist, ist für die Untersuchung der Wohnungsfrage von der grössten Bedeutung.

Betrachtet man nun die Bevölkerungsbewegung in den einzelnen Städten, so findet man, dass auch viele kleinere Städte durch die Konzentration der Industrie in wenigen grösseren Städten zu leiden hatten. In einigen kleineren Städten zeigt sich eine direkte Abnahme der Bevölkerungszahl.

¹⁾ Für die Städte: Ztschrft. d. Kgl. sächs. stat. Bur. 1901, S. 202. Für Sachsen: ebenda 1891, S. 54 und 55.

Tabelle 4¹⁾.

Ort	Bevölkerung		Abnahme
	1852	1895	
Bernstadt	1612	1403	—209
Zschopau	7205	6962	—243
Altenberg	2116	1892	—224
Liebstadt	903	764	—139
Sayda	1531	1403	—128
Elterlein	2364	2105	—259
Kohren	1132	919	—213
Mutzschen	1674	1626	— 48
Wildenfels	2830	2624	—206

Nimmt man den Prozentsatz der Gesamtvermehrung der Bevölkerung von 1852—1895 mit 90,5 $\frac{0}{100}$ als den normalen an, so zeigen folgende Städte eine von der normalen Entwicklung abweichende, schnellere Bevölkerungszunahme.

Tabelle 5.

Ort	1852	1895	in $\frac{0}{100}$
Bautzen	10825	23678	218,7
Löbau	3854	8736	126,8
Zittau	10912	28132	157,8
Dohna	1396	2827	102,5
Dresden	104199	336440	222,8
Freiberg	15302	29287	91,4
Meissen	9208	18820	104,4
Nossen	2201	4352	97,7
Pirna	6589	15670	137,8
Rabenau	872	2869	181,9
Radeberg	2766	10294	272,1
Riesa	3432	11759	242,6
Sebnitz	3836	8200	113,8
Buchholz	3700	7991	116,0
Chemnitz	34072	161017	372,6
Glauchau	11720	24914	112,6
Limbach	3343	11433	331,7
Meerane	8660	23074	166,4
Döbeln	7145	15760	120,5
Groitzsch	2435	5451	123,9
Hartha	2100	4776	127,4

¹⁾ Dieser u. den folgenden Berechnungen ist die Arbeit des Dr. v. Wächter a. a. O., Seite 188—193 zu Grunde gelegt.

Ort	1852	1895	in %
Leipzig	66837	399963	498,4
Markranstädt	1125	5881	422,8
Naunhof	1062	2348	127,8
Nerchau	807	1914	136,9
Waldheim	4875	9936	103,8
Wurzen	5301	15674	195,7
Aue	1558	8442	441,8
Auerbach	3796	8136	114,3
Crimmitschau	8261	23553	185,1
Falkenstein	3934	8004	103,4
Markneukirchen	3311	7270	119,6
Mylau	3308	7381	123,1
Netzschkau	2275	7539	231,4
Oelsnitz	4333	11558	166,7
Plauen	13006	55191	324,4
Reichenbach	8815	24415	176,9
Werdau	7374	17358	135,4
Zwickau	14229	50391	254,1

Von den 143 sächsischen Städten weisen also 9 Städte eine absolute Bevölkerungsabnahme auf, während 39 eine übernormale Zunahme zu verzeichnen haben, wobei die Bewohnerzahl besonders durch Zuzug verstärkt worden ist. Die 95 anderen Städte haben ein verschiedenes Wachstum bis höchstens 90,5% erfahren. Der Abfluss der Bevölkerung nach wenigen Industriezentren setzte übrigens schon im zweiten Viertel des 19. Jahrhunderts ein. In der Periode von 1834—52 überwogen in 52 kleineren sächsischen Städten die Wegzüge die Zuzüge. Eine Zunahme der Einwohner ergab sich lediglich aus dem Geburtenüberschuss über die Sterbefälle.

Tabelle 6.

Periode 1834—52.

Städte von Einwohnern	Anzahl	absolut zugenommen	relativ zugenommen	absolut abgenommen
mehr als 50000	2	2	—	—
„ „ 20000	1	1	—	—
„ „ 10000	6	6	—	—
„ „ 5000	21	18	3	—
„ „ 4000	15	8	7	—
„ „ 3000	14	10	4	—
„ „ 2000	43	27	16	—
„ „ 1200	20	10	19	1
„ „ 600	18	7	11	—
weniger als 600	2	—	2	—
Summa	142	89	52	1

§ 2. Die Behausungsziffer.

Um der Wohnungsfrage selbst näher zu kommen, muss zunächst untersucht werden, wie sich in ganz Sachsen, in den 3 Städtegruppen und in den Landgemeinden das Verhältnis der Bewohner zu den Wohngebäuden¹⁾ oder mit anderen Worten, wie sich in jeder dieser 3 Gruppen die sogenannte Behausungsziffer²⁾, die auf ein Wohngebäude durchschnittlich entfallende Bewohnerzahl, gestaltet.

Tabelle 7. Königreich Sachsen.

	Ortsanwesende Bevölkerung	Bewohnte Hausgrundstücke	Behausungs- ziffer
1852	1988078	227079	8,7
1855	2039176	230244	8,9
1858	2122902	232473	9,1
1861	2225240	236416	9,4
1864	2337192	241853	9,6
1867	2423586	246763	9,8
1871	2556244	252310	10,1
1875	2760586	263138	10,5
1880	2972805	275299	10,8
1885	3182003	284524	11,1
1895	3787688	312628	12,1

Die Behausungsziffer für ganz Sachsen ist in langsamem, stetigem Steigen begriffen. Aus dieser Thatsache den Schluss zu ziehen, dass nicht genügend Häuser zur Aufnahme des Bevölkerungszuwachses hergestellt würden, wäre falsch, denn im allgemeinen hat die Grösse der Häuser, besonders in vertikaler Richtung, beträchtlich zugenommen. In den modernen Häusern können viel mehr Menschen untergebracht werden wie in den Häusern früherer Zeiten³⁾.

Für die erste Städtegruppe, die Städte mit absolut abnehmender Bevölkerung, ist es kaum zu bezweifeln, dass die Behausungsziffer eine geringere geworden ist.

¹⁾ „Für die Jahre 1834—1885 und 1895 sind die Wohngebäude nach Katasternummern gezählt und bearbeitet, d. h. es sind die zu je einer Katasternummer gehörigen Gebäude und Gebäudeteile als je ein Gebäude betrachtet worden, wogegen in den Jahren 1890 und 1900 die Zahl der wirklichen Wohngebäude festgestellt worden ist.“ Dr. v. Wächter, Ztschrft. d. kgl. stat. Bur. 1901, S. 205, Spalte 2. Diese Bemerkung ist für die Beurteilung der Berechnungen dieser Arbeit im Auge zu behalten; deshalb sind auch bei der Betrachtung des Wachstums der städtischen Bevölkerung die Ergebnisse der Zählung von 1834—52 der von 1895 gegenübergestellt worden.

²⁾ Hdwch. d. St. Wiss. 2. Aufl. 7. Bd. Art. Wohnungsfrage S. 834.

³⁾ Ztschrft. des Kgl. sächs. stat. Bureau 1891 S. 54.

Tabelle 8¹⁾.

Auf ein Wohngebäude kamen Einwohner			Auf ein Wohngebäude kamen Einwohner		
Ort	1852	1895	Ort	1852	1895
Bernstadt	5,6	5,3	Elterlein	10,8	9,2
Zschopau	12,6	11,4	Kohren	7,3	5,4
Altenberg	8,0	7,4	Mutzschen	7,6	5,9
Liebstadt	7,9	5,8	Wildenfels	10,4	8,8
Sayda	8,5	7,5			

In den Städten mit normaler Bevölkerungszunahme ist im allgemeinen die Behausungsziffer in ungefähr gleichem Verhältnis wie in ganz Sachsen etwas gestiegen. Bei einigen Städten dieser Gruppe ist trotz der Zunahme der Bevölkerung doch eine Abnahme der Behausungsziffern nachzuweisen, was sich leicht aus vermehrter Bauthätigkeit erklären lässt. Hierher gehören

Jöhstadt	(— 0,2)	Lengefeld	(— 0,9)
Oederan	(— 0,6)	Scheibenberg	(— 0,1)
Untermiesenthal	(— 1,0)	Wolkenstein	(— 0,2)
Frauenstein	(— 0,4)	Lommatzsch	(— 0,1)
Stolpen	(— 0,7)	Wehlen	(— 1,5)
Dahlen	(— 1,4)	Hainichen	(— 1,0)
Mügel	(— 0,5)	Trebsen	(— 0,4)
Mühltröf	(— 0,6)	und Pausa	(— 0,4)

Je kleiner die Städte sind, desto niedriger stellt sich in der Regel die Behausungsziffer. 1895 betrug die durchschnittliche Behausungsziffer für Städte

über 15000 Einwohner	=	17,1
10000/15000	„	= 15,6
5000/10000	„	= 12,8
2000/ 5000	„	= 10,5
unter 2000	„	= 7,5

Dieselbe Regel lässt sich bei den Landgemeinden nachweisen,

Landgemeinden Behausungsziffer

über 5000 Einwohner	14,9
2000/5000	11,1
unter 2000	7,7

¹⁾ Ztschrift. des Kgl. sächs. stat. Bureau 1901 S. 206—211.

Tabelle 9.
Behausungsziffer

Auf 1 bebautes Grundstück kommen Bewohner			Auf 1 bebautes Grundstück kommen Bewohner		
Ort	1852	1895	Ort	1852	1895
Bautzen	13,5	18,9	Groitzsch	9,7	11,2
Löbau	10,9	16,1	Hartha	9,1	11,8
Zittau	10,4	16,1	Leipzig	33,8	35,2
Dohna	9,8	13,5	Markranstädt	6,7	15,0
Dresden	28,8	35,9	Naunhof	6,7	7,1
Freiberg	14,8	17,8	Nerchau	6,4	7,7
Meissen	14,6	20,5	Waldheim	15,7	19,0
Nossen	10,6	13,0	Wurzen	9,1	14,4
Pirna	13,3	21,7	Aue	10,2	21,2
Rabenau	7,3	14,1	Auerbach	10,7	13,7
Radeberg	9,1	17,7	Crimmitschau	12,9	14,2
Riesa	10,5	19,0	Falkenstein	10,8	15,6
Sebnitz	10,3	15,1	Markneukirchen	10,4	11,5
Buchholz	13,1	15,5	Mylau	10,7	14,6
Chemnitz	24,0	34,2	Netzschkau	10,2	15,5
Glauchau	11,7	13,6	Oelsnitz	11,2	16,5
Meerane	10,8	12,2	Plauen	17,1	19,5
Döbeln	12,3	17,7	Reichenbach	9,8	15,5
			Werdau	16,1	15,1
			Zwickau	15,0	21,9

Die 3. Gruppe (Tab. 9), die Städte mit übernormaler Bevölkerungszunahme umfassend, ist für die vorliegende Frage von grösster Wichtigkeit. Die Stadt Werdau weist, als einziger Fall für diese Gruppe, eine geringe Abnahme der Behausungsziffer auf. Diese Stadt zeigt im allgemeinen hinsichtlich ihrer Häuser das gleiche Aussehen, wie vor etwa 50 Jahren. Nur in den neueren Stadtteilen herrscht das Drei-, Vier- und Mehrfamilienhaus vor. Wenn trotzdem die Behausungsziffer hier gesunken ist, so findet sich die Ursache dazu in dem Umstand, dass in den letzten Jahren eine grosse Anzahl von Villen (durch reich gewordene Fabrikanten) errichtet worden ist.

Die übrigen in der Tabelle 9 genannten Orte weisen sämtlich eine Erhöhung der Behausungsziffer auf. Diese Erhöhung schwankt zwischen 0,4 (Naunhof) und 11,0 (Aue).

Für die Beurteilung der Wohnungsverhältnisse einer Stadt ist es nun nötig, die Grösse der Stadt mit der Behausungsziffer zu vergleichen. Es ist für die Wohnungsfrage von ausschlaggebender Bedeutung, ob eine Stadt wie Aue ihre Einwohnerzahl von 1500 auf 8500 und ihre Behausungsziffer von 10 auf 21 erhöht, oder ob eine Stadt wie Chemnitz von 34000 auf 161000

Einwohner und ihre Behausungsziffer von 24 auf 34 anwächst. In beiden Fällen ist die Behausungsziffer um rund 10 grösser geworden, und doch verbergen sich hinter beiden Zahlen ganz verschiedene Verhältnisse. — Während vielleicht hinter der 10 für Chemnitz eine grosse Wohnungsnot zu finden ist, kann man aus dieser Zahl für Aue nur herauslesen, dass dort wahrscheinlich einige Strassenzüge mit hohen, grossstadtähnlichen Gebäuden bebaut worden sind. In einer kleinen Stadt handelt es sich bei einer grossen prozentualen Vermehrung doch nur um absolut geringe Zahlen. Hier kann das Wohnungsbedürfnis durch die Erbauung weniger Häuser schnell befriedigt werden. In einer grossen Stadt dagegen bedeutet selbst eine geringe prozentuale Vermehrung eine absolut grosse Zahl. Der Natur der Sache nach ist natürlich das plötzlich auftretende Wohnungsbedürfnis einer grossen Zahl von Menschen schwierig zu befriedigen.

Aus der bisherigen Betrachtung war zu ersehen, wie im Laufe des letzten halben Jahrhunderts die Bevölkerung Sachsens aus einer Anzahl Orte hinwegfliesst, wie eine andere Anzahl ihre Bevölkerung mehr oder weniger bis zur durchschnittlichen Gesamtvermehrung der sächsischen Bevölkerung zu halten vermag, während eine dritte Gruppe nicht nur ihren vollen Geburtenüberschuss behält, sondern ihre Bevölkerung auch durch Zufluss aus dem In- und Auslande vermehrt. — Die Betrachtung zeigt ferner die Veränderung, welche in der Behausungsziffer, der Zahl der auf einem bebauten Grundstück wohnenden Personen, eingetreten ist. — Aus dieser, für das Verständnis der Wohnungsfrage grundlegenden Betrachtung ist aber vorläufig nur der Schluss zu ziehen, dass es sich bei dieser Verschiebung der Bevölkerung im wesentlichen um Arbeiterbevölkerung handelt; die Orte, welche ein anormales Anwachsen der Bevölkerung zeigen, sind Industrieorte. — Auch das Steigen der Behausungsziffer wäre, ohne weitergehende Untersuchungen, mit der Grössenzunahme der modernen Gebäude zu erklären.

Das Vorhandensein eines Wohnungsmangels, der schwersten Erscheinung einer Wohnungsnot, aus der sich fast alle anderen Erscheinungen ableiten lassen, ist aus den im Vorstehenden angeführten absoluten und Verhältniszahlen für keinen Ort direkt nachzuweisen.

§ 3. Die Mietpreise.

Um der Lösung der Frage näherzukommen, muss man die Mietpreise einer Betrachtung unterziehen. — Auch für die Wohnungspreise ist in der Regel das Gesetz von Angebot und Nachfrage massgebend, und hohe Mietpreise deuten auf das Vorhandensein einer Wohnungsknappheit, vielleicht gar eines Wohnungsmangels, niedrige Mietpreise auf Wohnungsüberfluss.

Zu einer solchen Betrachtung sind die Durchschnittspreise für annähernd gleich grosse Wohnungen und für möglichst viele

Orte erforderlich. Diese Durchschnittspreise genau zu beschaffen, ist für den Einzelnen unmöglich. Es trifft sich sehr glücklich, dass von dem hierzu berufensten Organ, von der Regierung, für Sachsen Ermittlungen vorliegen, aus denen man eine annähernd zutreffende Uebersicht über die Mietpreisverhältnisse ableiten kann. Diese Ermittlungen bildeten die Grundlage für die Gesetzesvorlage über „die Gewährung von Wohnungsgeldzuschüssen an die sächsischen Beamten“. Es ist zunächst zu bemerken, dass die Bezeichnung „Wohnungsgeldzuschuss“ nicht ganz zutreffend ist; es sind nämlich ausser den Mietpreisen noch zwei andere Faktoren bei der Berechnung der Höhe der Zuschüsse in Betracht gezogen worden.

Die Absicht der Regierung ist, durch diese Zuschüsse die thatsächliche Verschiedenheit zahlenmässig gleicher Beamtengehälter auszugleichen. Um diese Verschiedenheit festzustellen, hat die Regierung die Differenzen in den Preisen für Lebensmittel und Heizmaterial, für Gemeindesteuern- und Anlagen, und für den Wohnungsaufwand ermitteln lassen.¹⁾ Aus der relativen Höhe dieser drei Faktoren ergeben sich die verschiedenen Beträge der geforderten Zuschüsse.

Leider sind jedoch die Ermittlungen über die durchschnittlichen Mietpreisverhältnisse nicht mit bekannt gegeben worden. Veröffentlicht sind die Tabellen über die durchschnittlichen Preise für Lebensmittel und Heizmaterial und die durchschnittlichen Gemeindeanlagen.

Es sind diese Durchschnittsziffern in ziemlich 400 Orten (alle, die 1900 über 1500 Einwohner zählten) ermittelt worden.²⁾ Zur Feststellung der Preisverhältnisse für Lebensmittel und Heizmaterial nahm man gewisse Mengen an, — für alle Orte gleiche Quantitäten und Qualitäten —, summierte die dafür gefundenen Preise und fand, dass der durchschnittliche Gesamtpreis zwischen 17,50 und 23 Mark schwankt. Diesen verschiedenen Preisen nach sind die Orte in zehn Gruppen mit 50 Pfennig Preisunterschied eingeteilt worden. Ein Mehrfaches dieser Preise stellt den thatsächlichen Konsum dar, und dabei treten natürlich die Teuerungsunterschiede schroffer hervor, als bei den veröffentlichten Ziffern.

In einer anderen Tabelle sind die Orte hinsichtlich der Höhe der Gemeindeanlagen unterschieden. In Betracht gezogen ist der durchschnittliche Jahresbetrag der Gemeindeabgaben, einschliesslich Kirchen- und Schulanlagen für Dienst Einkommen von 1000

¹⁾ Die Grundsätze für diese Ermittlungen sind auf S. 18 u. 19 des Dekrets No. 3 an die Stände, die Gewährung von Wohnungsgeldzuschüssen betreffend (Session 1901—1902) zu finden. Hervorzuheben ist der Passus: „Die Beamtencategorien, welche zu den einzelnen . . . Gruppen vereinigt worden sind, sind solche, deren ganze Verhältnisse annähernd gleichartige sind und bei denen nach den Unterlagen insbesondere auch die Mietverhältnisse im wesentlichen gleichliegen.“

²⁾ a. a. O. S. 62—65.

bis 7000 Mark. In einer Anzahl Orte beträgt dieser Durchschnitt 26—50 Mark u. s. f. immer um je 25 Mark steigend bis 176—200 Mark.

Die Durchschnittspreise für Kohlen und Lebensmittel, der Betrag der Gemeindeanlagen und die leider nicht veröffentlichten Durchschnittsmietpreise wurden nun für jeden der fast 400 Orte summiert, und nach den so gefundenen Teuerungsunterschieden teilte man sämtliche Orte in fünf verschiedene Klassen ein. Der vorgeschlagene Wohnungsgeldzuschuss, — der Name deckt sich also mit dem Begriffe nicht —, beträgt pro Jahr und für die unterste Gehaltsklasse:

Ortsklasse	I	II	III	IV	V
	M. 240.—	190.—	140.—	100.—	60.—

Mit Hilfe dieser Ortsklasseneinteilung und den bekannt gegebenen zwei Faktoren lässt sich ein annähernd richtiger Ueberblick über den dritten Faktor, den Wohnungsaufwand, gewinnen.

Das folgende Schema für die Ortsklasse IV, in welche die meisten Orte eingereiht sind, dient zum Verständnis der Tabellen 10, 11 und 12.

Schema.

Für Orte der Wohnungsgeldzuschussklasse IV = 100 M.

Lebensmittel- u. Kohl.-Preis	Gem. Anlag.	Mietpreis	Lebensmittel- u. Kohl.-Preis	Gem. Anlag.	Mietpreis
M. 18.50	M. 75.—	sehr hoch!	M. 18.50	M. 125.—	hoch!!
19.—	75.—	sehr hoch	19.—	125.—	hoch!
19.50	75.—	hoch!!	19.50	125.—	hoch
20.—	75.—	hoch!	20.—	125.—	übernorm!
20.50	75.—	hoch	20.50	125.—	übernorm!!
21.—	75.—	übernorm.!!	21.—	125.—	übernorm.
21.50	75.—	übernorm.!	21.50	125.—	normal!!
22.—	75.—	übernorm.	22.—	125.—	normal!
22.50	75.—	normal!	22.50	125.—	normal
23.—	75.—	normal	22.—	125.—	unternorm.
M. 18.50	M. 100.—	sehr hoch	M. 18.50	M. 150.—	hoch!
19.—	100.—	hoch!!	19.—	150.—	hoch
19.50	100.—	hoch!	19.—	150.—	übernorm.
20.—	100.—	hoch	20.—	150.—	übernorm.
20.50	100.—	übernorm.	20.—	150.—	übernorm.
21.—	100.—	übernorm.	21.—	150.—	normal!!
21.50	100.—	übernorm.	21.50	150.—	normal!
22.—	100.—	normal!!	22.—	150.—	normal
22.50	100.—	normal!	22.—	150.—	unternorm.
23.—	100.—	normal	23.—	150.—	unternorm.

Tabelle 10. Städte mit absolut abnehmender Bevölkerung.

Ort	Einwohnerzahl			Durchschn. Preis d. Lebensmittel und Kohlen	der Gem. Anlagen	Zuschuss für d. unterste Beamtenklasse
	1852	1895	1900			
Bernstadt	1612	1403	1389	—	—	60 M.
Zschopau	7205	6962	6748	21.0	150	60
Altenberg	2116	1892	1750	21.50	150	60
Liebstadt	903	764	733	—	—	60
Sayda	1531	1403	1441	—	—	60
Elterlein	2364	2105	2205	21.50	125	100
Kohren	1132	919	859	—	—	60
Mutzschen	1674	1626	1588	19.50	125	60
Wildenfels	2830	2624	2684	21.50	100	60

Tabelle 11. Auszug aus der Städtegruppe
mit geringer bis normaler Bevölkerungszunahme.

Ort	Einwohnerzahl		Durchschn. Preise d. Lebensm. u. Kohlen	Gem. Anlagen	Jahreszuschuss f. d. unterste Beamtenklasse	mithin Mietpreis
	1852	1900				
			M.	M.	M.	
Kamenz	4739	9726	19.—	100	100	hoch!!
Annaberg	9294	15959	23.—	100	140	hoch
Ehrenfriedersdorf	2933	5661	20.5	125	100	übernormal!
Frankenberg	7179	12726	21.—	125	100	übernormal
Geyer	3947	6250	23.—	100	100	normal
Hohenstein	4986	13397	20.5	125	100	übernormal!
Ernstthal	3384		20.5	125	100	desgl.
Marienberg	4797	7108	20.5	125	100	desgl.
Tharandt	2024	2824	20.—	75	100	hoch!
Borna	4838	8423	19.5	100	100	hoch!
Hänichen	6186	7932	21.—	125	100	übernormal
Leisnig	5421	7974	20.5	125	100	übernormal!
Penig	4465	7108	19.5	100	100	hoch!
Rochlitz	4657	6337	22.—	100	100	normal!
Rosswein	5998	8852	18.5	125	100	hoch!!
Stollberg	4276	6850	20.—	100	100	hoch
Grossenhein	7495	12064	22.—	125	100	normal!
Schandau	1983	3256	18.5	125	100	hoch!!
Elsterberg	2989	4721	20.—	75	100	hoch!
Johangeorgenstadt	3990	5948	19.5	100	100	hoch!
Kirchberg	4660	7934	20.—	100	100	hoch
Lengenfeld	4435	5493	20.—	100	100	hoch
Treuen	4630	7088	20.5	150	100	übernormal
Neustadt	2384	4524	19.5	100	100	hoch
Grimma	5438	10892	20.5	125	100	übernormal
Mittweida	7192	16119	22.—	100	100	normal!!
Oschatz	5499	10652	19.5	100	100	hoch

Tabelle 12.

Die Städte mit übernormaler Bevölkerungszunahme.

Ort	Einwohnerzahl		Durchschn. Preise d. Lebensm. u. Kohlen	Gem. Anlagen	Jahreszuschuss f. d. unterste Beamtensklasse	mithin Mietpreis
	1852	1900				
Bautzen	10825	26024	M. 19.5	M. 100	M. 100	hoch!
Löbau	3854	9637	19.—	75	100	hoch!!
Zittau	10912	30921	19.—	75	100	hoch!!
Dohna	1396	3471	20.—	100	60	—
Dresden	104199	396146	20.5	75	240	ausserord. hoch
Freiberg	15302	30175	19.5	125	100	hoch
Meissen	9208	20124	19.—	125	100	hoch!
Nossen	2201	4762	19.5	75	60	—
Pirna	6589	18296	20.5	75	140	sehr hoch
Rabenau	872	3178	19.5	100	60	
Radeberg	2766	12918	19.—	100	100	hoch!!
Riesa	3432	13477	20.—	125	100	übernormal
Sebnitz	3836	8649	19.5	125	100	hoch
Buchholz	3700	8402	21.—	125	100	übernormal
Chemnitz	34072	206913	21.5	125	190	sehr hoch
Glauchau	11720	25677	20.5	100	100	übernormal
Meerane	8660	23851	20.—	100	100	hoch
Döbeln	7145	17749	19.5	125	100	hoch
Groitzsch	2435	5698	20.—	125	60	
Harthau	2100	5218	20.—	125	60	
Leipzig	66837	456124	22.—	100	240	sehr hoch
Markranstädt	1125	6860	22.—	125	100	normal
Naunhof	1062	2992	23.—	75	60	
Nerchau	807	2079	20.5	100	60	
Waldheim	4875	10633	20.5	125	100	übernormal!
Wurzen	5301	16615	21.5	150	140	hoch
Aue	1558	15246	21.—	100	100	übernormal!
Auerbach	3796	9574	21.—	125	100	übernormal
Crimmitschau	8261	22845	20.—	125	100	übernormal!
Falkenstein	3934	9536	20.—	100	100	hoch
Markneukirchen	3311	7847	20.5	75	100	hoch
Mylau	3308	7669	19.5	125	100	hoch
Netzschkau	2275	7426	20.5	125	100	übernormal
Oelsnitz	4333	13607	20.—	100	100	hoch
Plauen	13006	73888	22.5	125	190	sehr hoch
Reichenbach	8815	24499	19.5	150	100	übernormal!
Werdau	7374	19355	21.—	125	100	übernormal
Zwickau	14229	55830	19.5	125	190	sehr hoch

Im allgemeinen kann man annehmen, dass die Mietpreisverhältnisse in den Orten, für welche der geringste Zuschuss von 60 M. vorgeschlagen ist, normale sind. Betrachtet man Tabelle 10, in der die Orte mit absolut abnehmender Bevölkerung zusammengestellt sind, so sieht man, dass, trotzdem die zwei anderen Faktoren meist nicht sehr niedrig sind, sie mit Ausnahme von Elterlein in die Ortsklasse V eingereiht worden sind; der dritte Faktor, der Wohnungsaufwand, wird daher hier nicht schwer ins Gewicht fallen. — Von den 95 Städten, welche ein Wachstum bis zu den normalen 90,5% erfahren haben, sind nur 21 für einen höheren Wohnungsgeldzuschuss wie 60 M. vorgesehen worden (Tabelle 11). Im grossen Ganzen weisen diese 95 Städte normale Mietpreise auf, soweit die Bevölkerungszahl 1900 bis zu 6000 Einwohner betrug, und übernormale Mietpreise, soweit die Bevölkerungszahl eine höhere war. — Die Orte mit übernormaler Bevölkerungszunahme (Tabelle 12) zeigen im wesentlichen übernormale Mietpreise, und zwar wirkt auch hier nicht das prozentuale Wachstum allein, sondern das prozentuale Wachstum und die absolute Einwohnerzahl zusammen bestimmend auf die Höhe des Mietpreises. Der für sämtliche Orte berechnete durchschnittliche Wohnungspreis ist von 1892—1900 gestiegen für Wohnungen im Mietwerte bis zu 300 M. um 19%, für Wohnungen im Mietwerte von 300—1000 M. um 15% und für teurere Wohnungen um 12%¹⁾. Besonders fallen die Städte mit grossstädtischem Charakter, d. h. diejenigen, welche über 50000 Einwohner haben, durch ausserordentlich hohe Mietpreise auf.

Das Ergebnis dieser Untersuchung ist, das zwar in einigen kleineren Städten die höheren Behausungsziffern und hohen Mietpreise auf eine Wohnungsknappheit hinweisen; diese Wohnungsknappheit wird jedoch in mittleren und kleineren Orten im allgemeinen vorübergehender Art sein, weil in diesen Orten das auftretende Wohnungsbedürfnis rascher befriedigt werden kann, als in grossen Städten, wo wegen der absolut bedeutend grösseren Zahl der Wohnung-Fordernden das Gegenteil der Fall ist. Von einer wirklichen Wohnungsnot, hervorgerufen durch chronischen Wohnungsmangel, wird man daher im Königreiche Sachsen nur in Plauen und Zwickau, in Chemnitz, vornehmlich aber in Leipzig und Dresden sprechen können.

Damit soll aber durchaus nicht gesagt werden, dass die Wohnungsverhältnisse der mittleren und kleineren Städte Sachsens keiner Beachtung bedürften. Vereinzelt trifft man auch in den kleineren Städten auf ein Wohnungselend, welches für den jetzigen Kulturzustand unwürdig genug ist. Im allgemeinen kann man aber sagen, dass hygienische Bedenken für diese Städte, bei ihrer weiträumigen Bebauung und der unmittelbaren Nähe von Feld und Wald, nicht von so schwerwiegender Art wie in grossen Städten sind.

¹⁾ Dekret No. 3 an die Stände a. a. O. S. 23.

Wenn im Folgenden vorzugsweise die Grossstädte, in denen nach den vorangegangenen Untersuchungen eine Wohnungsnot zu vermuten ist, der Betrachtung unterzogen werden, so soll hier gleich darauf hingewiesen werden, dass man die hier zu findenden Verhältnisse auch für die anderen grösseren Industrieorte Sachsens anzunehmen hat. Nur sind die Folgen einer Wohnungsnot, wie schon erwähnt, in kleineren Orten nicht so bedenklich wie in den Grossstädten, und es kann der Wohnungsmarkt durch leichter zu treffende Massnahmen in kürzerer Zeit regulirt werden.

Anmerkung. Aus Briefen der Vorstände von Mietervereinen an den Verfasser ist zu entnehmen: für Crimmitschau, dass es „eine Wohnungsnot nicht giebt, bloss viele schlechte Wohnungen sind vorhanden, die aber leer bleiben müssen, sobald die neue Wohnungsordnung in Kraft tritt. Die Mietpreise sind teilweise etwas hoch“. Für Mylau, dass „infolge des Rückganges in der Textilbranche von Wohnungsnot nicht die Rede sei, sondern die Hausbesitzer froh seien, wenn sie gute Mieter hätten“. In Reichenbach „ist die Wohnungsnot vorläufig verschwunden, sowohl durch die Unternehmungen der Bauleute als auch durch den schlechten Gang der Industrie; die Verhältnisse der Mieter sind von selbst besser geworden, und jetzt werden die Hausbesitzer als notleidend hingestellt“. Auch in Hohenstein-Ernstthal ist „wegen schlechten Geschäftsganges der Weberei kein Wohnungsmangel“, doch wird von Wohnungen berichtet „die Viehställen gleichen“. Aus Plauen, Auerbach und Annaberg wird jedoch berichtet, dass eine fühlbare Wohnungsnot herrscht, dass es an Wohnungen, besonders für Arbeiter mangle und die Mietpreise sich in fortwährendem Steigen befänden.

Kap. 2.

Die Wohnungsverhältnisse in den sächsischen Grossstädten.

§ 4. Die Produktion von Kleinwohnungen.

Das Zusammenströmen so vieler Industriearbeiter musste in den grossen Fabrikorten die Nachfrage besonders nach kleinen und kleinsten Wohnungen steigern. Dieser erhöhten Nachfrage hat die Bauhätigkeit im allgemeinen wenig Rechnung getragen. In Leipzig z. B. ist in den letzten Jahren von 1894—1900 der Prozentsatz der kleinsten Wohnungen mit 1—2 heizbaren Zimmern in den alljährlich neu erbauten Häusern von 63,2% auf 59,9% zurückgegangen. Dagegen hat sich in Alt-Leipzig in den 20 Jahren von 1875—1895 die Wohnungsgrösse von 3 heizbaren Zimmern am stärksten, mit über 108%, vermehrt. Die Zunahme der Wohnungen mit 2 heizbaren Zimmern entsprach ungefähr der Gesamtzunahme der Wohnungen, 53% gegen 55%. Die kleinste Wohnungsklasse von 1 heizbarem Zimmer wies dagegen nur eine Zunahme von 10% gegenüber dem Bestand von 1875 auf¹⁾.

In Dresden hatte die Produktion in der Bauperiode von 1891—95 dem Bedürfnis nach kleinsten Wohnungen etwas besser entsprochen. Von den neuerbauten Wohnungen hatten 1891 39,24% eine Heizstelle, während 1895 die Prozentzahl dieser Wohnungsklasse 43,95 betrug²⁾. In der Bauperiode von 1895—1900 verringerte sich aber diese Zahl wieder bedeutend³⁾. Die Zahl der Wohnungen mit 3—4 Zimmern erfuhr in Dresden 1880—1895 die grösste Steigerung, während die Prozentzahl der grossen Wohnungen mit 5 und mehr Zimmern annähernd dieselbe blieb⁴⁾.

In Chemnitz wurden 1898 1200 Wohnungen neu erbaut.

Davon entfielen auf die Kategorie von 1 Zimmer nur 14, auf die Kategorie von 2 Zimmern 294 Wohnungen. In den letzten Jahren wurde die Wohnungsgrösse von 2 Wohnräumen mit Küche

1) Verw. Bericht der Stadt Leipzig 1895 S. 263.

2) Verw. Bericht der Stadt Dresden 1895 S. IX.

3) a. a. O. 1899 S. IX.

4) a. a. O. 96 Anhang S. 18.

von der Produktion besonders bevorzugt. 1900 gehörten 46,1% aller neuen Wohnungen zu dieser Kategorie.

Auch in Plauen kommt man den regulären Wohnungsbedürfnissen der Arbeiterschaft nicht besser nach. Von den im Jahre 1898 neu errichteten 754 Wohnungen kamen auf die kleinsten Wohnungsklassen bis zu 2 Zimmer nur 222 Wohnungen.

Etwas besser scheint in Zwickau in den letzten Jahren der Nachfrage nach kleinsten Wohnungen entsprochen zu werden. 1898 hatten von 248 neuen Wohnungen 203, 1899 von 268 neuerrichteten Wohnungen 227 1 und 2 Zimmer.

In allen Grossstädten, nicht nur in Sachsen, lässt sich die Erscheinung beobachten, dass die allerkleinsten Wohnungen mit nur 1 heizbaren Zimmer zum Mindesten relativ stark in der Abnahme begriffen sind. Teilweise erklärt sich diese Erscheinung damit, dass oft in früher nicht heizbare Zimmer Oefen gesetzt werden. Eine weitere Ursache für die Abnahme der kleinsten Wohnungen ist in der Thatsache zu suchen, dass diese Kategorie sich besonders häufig in den hohen Häusern der engen, alten Stadtteile findet, die durch die Sanierung, die Niederlegung alter Häuserreihen, besonders stark betroffen werden.

Die in Leipzig durch Abbruch weggefallenen Wohnungen verteilten sich wie folgt auf die verschiedenen Wohnungsgrössen:

Tab. 13.

Wohnungen mit	1	2	3	4	und mehr heizb. Zimmern.
1894	57,2	24,2	9,9	8,7	
1895	57,7	23,7	10,3	8,3	
1896	56,1	21,6	11,3	11,0	
1897	34,5	34,5	13,4	17,6	
1898	45,8	25,9	13,1	15,2	
1899	58,0	24,3	8,3	9,4	

§ 5. Die leerstehenden Wohnungen.

Am besten lässt sich die Lage des Wohnungsmarktes überblicken, wenn man die leerstehenden Wohnungen in Bezug auf ihre Grössenverhältnisse miteinander vergleicht. Leerstehende Wohnungen werden sich in den grösseren Städten stets, auch zu Zeiten grössten akuten Wohnungsmangels finden. Naturgemäss giebt es Wohnungen, die hinsichtlich der Grösse, der Lage und des Preises für keinen der gerade Wohnung Suchenden geeignet sind. Auch werden Wohnungen zu Zeiten leer stehen, um notwendig gewordene Reparaturen vornehmen zu können, — andere sind vermietet, oder noch nicht bezogen, weil die Wohnungswechsel nicht sämtlich an ein und demselben Tage stattzufinden pflegen.

Ein Zeichen gesunder Wohnungsverhältnisse und normalen Wohnungsmarktes ist nach der Ansicht einer Autorität auf diesem Gebiete, des Professors Hasse, das Vorhandensein von 3% leer-

stehender Wohnungen, wenn dieser Prozentsatz für alle Wohnungsgrössen zutrifft¹⁾).

In dem letzten Jahrzehnt ist der Prozentsatz der leerstehenden Wohnungen überhaupt in Leipzig von 6,2% auf 1,6% aller vorhandenen Wohnungen zurückgegangen.

Es standen In Leipzig leer:

1891 6,2 %	1896 1,5 %	aller vorh. Wohnungen
1892 6,3	1897 0,8	
1893 5,4	1898 1,03	
1894 4,5	1899 1,1	
1895 3,2	1900 1,6	

Schliesst man sich nun der Ansicht des Professors Hasse an, so lehrt eine Betrachtung obiger Zahlen, dass Leipzig in der neuesten Zeit unter einem Wohnungsmangel empfindlich leiden muss, der auf den ersten Blick allgemeiner Art zu sein scheint. Eine Untersuchung, in welchem Verhältnis nun die einzelnen Wohnungsgrössen zu der Gesamtzahl der leerstehenden Wohnungen stehen, ergibt weiterhin, dass von der an und für sich ungünstigen Lage des Wohnungsmarktes die ärmeren Volksklassen besonders schwer betroffen werden. Von allen leerstehenden Wohnungen²⁾ betrug die Prozentzahl der Wohnungen mit

Tab. 14.

	1	2	3	4	5	6 u. mehr	heizb. Zimmern
1890	33,2	34,6	18,4	7,2	3,5	3,0	
1895	26,1	22,5	21,5	10,0	4,0	5,5	
1899	9,9	21,8	21,4	21,3	12,3	12,9	
1900	20,1	22,2	21,4	17,5	7,1	11,5	

Rechnet man diese Zahlen auf die üblichen 3 Grössengruppen um, so ergibt sich Folgendes:

Tab. 15.

	1—2	3—5	6 u. mehr	heizb. Zimm.
1890	67,8	29,1	3,0	
1895	58,6	35,5	5,5	
1900	42,3	46,0	11,5	

Während also die Prozentzahl der leerstehenden kleinen Wohnungen im letzten Jahrzehnt von 67,8 auf 42,3% aller leerstehenden Wohnungen zurückgegangen ist, hat sich diese Zahl von mittleren und grossen Wohnungen von 29,1 resp. 3% auf 46,0 resp. 11,5% gehoben.

Der prozentuale Anteil der einzelnen Wohnungsgrössen an allen vorhandenen Wohnungen betrug 1895 in Leipzig

der kleineren	mittleren	grossen	Wohnungen
68,4%	26,9%	4,4%	

¹⁾ Verw. Bericht der Stadt Leipzig 1899 S. 19.

²⁾ a. a. O. S. 26.

Gliedert man die am 1. Oktober 1900¹⁾ vorhandenen 101 206 Wohnungen nach diesem Verhältnis, so kommen auf

die kleineren	mittleren	grossen Wohnungen
70 612	26 363	4231 Wohnungen

Von den 101 206 Wohnungen müssten nach dem 3% Verhältnis 3034 Wohnungen leer stehen, welche sich wie folgt zu verteilen hätten:

auf die kleineren	mittleren	grossen Wohnungen
2118	790	126

Thatsächlich standen aber leer:

690	752	189 = 1631 od. 1,68%.
-----	-----	-----------------------

Daraus geht ganz klar und deutlich hervor, dass der Wohnungsmangel, der in Leipzig herrscht, relativer Natur ist, d. h. sich nur auf einzelne Wohnungsgrössen und zwar hauptsächlich die kleineren erstreckt. Schon in den 80er Jahren hatte in Leipzig ein furchtbarer Wohnungsmangel bestanden, bis gegen 1890 ein erfreulicher Umschwung eingetreten war, sodass, wie oben gezeigt, die Zahl der leerstehenden kleinsten Wohnungen auf 67,8% aller leerstehenden Wohnungen gestiegen war. Die neueste Entwicklung zeigt dann wieder das trübe Bild, welches oben zahlenmässig dargelegt worden ist. Die im Mai 1898 von den Gemeindevorständen der äusseren Vororte Leipzigs abgegebenen Erklärungen betonen, dass auch ihre Orte unter derselben Wohnungsnot leiden, wie Leipzig selbst. — In Mockau, Abtnaundorf, Stünz, Grosszschocher, Wahren und Gautzsch standen überhaupt keine Wohnungen leer²⁾.

In Dresden standen am 12. 10. 1899 von 94 703 vorhandenen Wohnungen 2927 oder 3,1% leer. Auf den ersten Blick scheint dies auf normale Verhältnisse hinzuweisen; bei näherer Betrachtung aber erkennt man bald, welch' verschiedenen Anteil die einzelnen Wohnungsgrössen an dieser Ziffer haben.

Es standen leer:³⁾

Tabelle 16.

	1	2	3 od. 4	5 u. mehr	Wohnungen mit heizb. Zim.	überhaupt
1895	1,64 %	1,93 %	3,47 %	5,22 %	aller Wohn. = 2,36 %	aller
1897	1,63 %	1,63 %	2,62 %	4,43 %	der betref- = 2,74 %	vor-
1898	1,67 %	2,64 %	4,60 %	5,04 %	fenden = 2,81 %	han-
1899	1,98 %	2,99 %	4,7 %	5,03 %	Grössen = 3,1 %	denen Wohn.

Auch hier wird der Nachfrage nach kleinsten Wohnungen seitens der Produktion nur unzureichend entsprochen, während an grösseren Wohnungen kein Mangel ist. In dem Jahrzehnt von 1880—90 lag der Wohnungsmarkt in Dresden noch ungünstiger.

¹⁾ Verw. Bericht der Stadt Leipzig 1899 S. 20.

²⁾ Verw. Bericht der Stadt Leipzig 1898 S. 42.

³⁾ Mitteilungen des stat. Amts der Stadt Dresden 9. Heft, S. 3 und Verw.-Bericht der Stadt Dresden 1899 S. 8.

Es standen leer:¹⁾

Tabelle 17.

Wohnungen mit	1	2	3 heizb. Zim.	überhaupt Wohnungen
in Dresden (ohne				
Albertstadt u. spä-	1880 1,5	2,0	1,8	4,3 % aller vor-
ter eingemeindete	1885 0,5	0,4	0,5	1,3 % handenen
Vororte)	1890 1,0	1,4	1,7	3,0 % Wohnung.

Man sieht daraus, dass wenigstens der relative Wohnungsmangel eine typische Erscheinung für die Grossstädte geworden ist.

In Chemnitz standen am 1. December 1900 von 49 324 vorhandenen Wohnungen nur 569 oder 1,1 % leer.

Im übrigen fanden genauere Ermittlungen der Wohnungsverhältnisse in Chemnitz erst im Anschluss an die Säkularzählung des Jahres 1900 statt. Die Ergebnisse dieser Untersuchung werden erst im Laufe dieses Jahres zur Veröffentlichung gelangen.

Man kann aber wohl annehmen, dass die dortigen Wohnungsverhältnisse, wenigstens der unteren Klassen, nicht besser, wenn nicht noch schlechter sind, als in den anderen sächsischen Industriezentren. Marschirt doch Chemnitz in Bezug auf den Prozentsatz seiner Arbeiterbevölkerung²⁾ zur Gesamtbevölkerung an der Spitze aller deutschen Industriestädte. Bei der letzten Berufszählung am 14. 7. 1895 gehörten von den 157 624 Chemnitzer Einwohnern 91 608 oder 58,1 % zur Arbeiterklasse. In Leipzig betrug die entsprechende Zahl 53,1 %, in Dresden 47,3 %.

§ 6. Die Höhenzunahme grossstädtischer Wohngebäude.

Es wurde in den vorangehenden Betrachtungen darauf hingewiesen, dass das allgemein in Sachsen zu beobachtende Steigen der Behausungsziffer teilweise seine Erklärung in der Grössenzunahme der modernen Häuser, besonders in vertikaler Richtung, und der damit verbundenen grösseren Aufnahmefähigkeit findet. — Hat es nun auch nichts Bedenkliches, wenn die Höhe der Häuser in den kleineren Städten vielfach von einem Stockwerk auf zwei gestiegen ist, so zieht die stetige Verbreitung der Mietskasernen mit ihrem hochgetürmten Stockwerkbau, wie man sie in den Grossstädten findet, doch mannigfache Uebelstände nach sich. Adickes³⁾ fasst diese Nachteile in folgenden Worten zusammen:

1. Zusammendrängung von Menschenmassen in Mietskasernen bringt auch bei sorgfältigster Bauart gesundheitliche Gefahren und sittliche Uebelstände mit sich. (Gelegenheit zum Streit der Hausgenossen, Tyrannei der Hausbesitzer, Gefährdung des Familienlebens etc.)

¹⁾ Berechnet nach „Mitteilungen des stat. Amts der Stadt Dresden“ 2. Jahrg. S. 10.

²⁾ Vergl. die Mitteilung. des stat. Amts der Stadt Chemnitz, veröffentlicht im Chemnitzer Tageblatt vom 16. 2. 1902.

³⁾ Schriften des Vereins für Sozial-Politik, Band XCVI, S. 279.

2. Die Mietskaserne beschränkt die Zahl der Hauseigentümer auf das kleinste Mass und befördert die Loslösung der Menschen von einer eigenen Behausung.
3. Die Mietskaserne bildet regelmässig einen Spekulationsbesitz; sie reizt zu Mietssteigerungen, befördert die Umzüge und trägt die Hauptschuld an den das Baugewerbe zerstörenden Umständen. (Bauwucher, unsolide Spekulation und ungesunde hypothekarische Beleihung.)

Wie sehr sich die Mietskaserne auch in den sächsischen Grossstädten ausbreitet, zeigen folgende Zahlen:

Tabelle 18.

Es gab in Dresden		Wohnungen	
Wohnungen im Erdgeschoss,		im 3., 4., 5. etc. Stockw.	
1. u. 2. Stockw.			
1880	56,4 %	35,6 %	aller vor-
1895	54,8 %	39,5 %	hand.Wohn.
in Leipzig			
1867	66,2 %	31,9 %	
1895	60,9 %	37,0 %	

In demselben Masse, wie die Zahl der in höheren Stockwerken gelegenen Wohnungen wächst, muss die Höhe der Häuser gestiegen sein. Auch aus der Zunahme der Häuser mit mehr als 50 Einwohnern kann auf die wachsende Verbreitung der Mietskaserne geschlossen werden.

Tabelle 19.

	% der Grundstücke mit				
	1—10	11—20	21—50	51—100	über 100 Bewohnern
in Dresden					
1875	15,2	21,0	47,8	14,7	1,3
1885	14,5	18,8	49,3	16,0	1,4
1895	15,3	17,2	47,5	17,9	2,1
in Leipzig					
1890	14,5	18,5	47,2	17,9	1,9
1895	14,8	17,9	47,2	18,2	1,9

Aus diesen Zahlen ist deutlich zu erschen, wie in Dresden und Leipzig das kleine Mietshaus mit 11—20 Bewohnern relativ abnimmt, während die Mietskaserne ihren Siegeszug schnell fortsetzt und bald das Normalhaus der Grossstädte werden wird.

In Dresden beherbergten 1895 22 private Wohngebäude je über 150 Bewohner ¹⁾. — Immerhin sticht diese Zahl noch günstig von den Berliner Zahlen ab, wo

1895 35,8 % aller Grundstücke 51—100
und 22,6 % „ „ über 100 Bewohner hatten.

¹⁾ Verw -Bericht der Stadt Dresden 1896 Anhang S. 15.

Ein Vergleich der bewohnten Grundstücke in Bezug auf die in ihnen enthaltenen Wohnungen beweist ebenfalls für Dresden die schnelle Zunahme hoher Häuser.

Tabelle 20.

Von 1000 bewohnten Grundstücken enthielten Wohnungen:		1—5	6—10	11—15	16—20	über 20
in Dresden ohne	1885	360	372	198	49	21
Albertstadt	1890	345	387	204	43	21
	1895	341	351	230	51	27
in Leipzig	1875	445	350	123	53	29
	1890	404	405	137	40	14

Das eigentliche Normalhaus, das kleine Mietshaus bis zu 5 Wohnungen, geht in beiden Grossstädten an Zahl zurück.

In Alt-Leipzig, d. h. Leipzig ohne die eingemeindeten Vororte, nahm die Zahl der im 4. Stockwerke oder höher gelegenen Wohnungen von 1867 bis 1895 stetig von 1502 bis 5600 zu.

Für Dresden betragen die entsprechenden Zahlen für 1880 und 1895 7744 und 12402 resp. mit den eingemeindeten Vororten 12587.

Hat einerseits die Mietskaserne, wie gezeigt, mannigfache Nachteile im Gefolge, so soll doch nicht unerwähnt bleiben, dass sie in ökonomischer Beziehung zweckmässiger als das kleine Haus gebaut, und auch unterhalten werden kann.

§ 7. Die Wohndichtigkeit.

Schon aus den vorangehenden Untersuchungen ergibt sich, dass in den sächsischen Grossstädten zum mindesten ein starker relativer Wohnungsmangel herrscht. — Noch besser wird man sich von dem Vorhandensein einer Wohnungsnot, die besonders die arbeitenden Klassen schwer bedrückt, überzeugen können, wenn man die Wohndichtigkeit, d. h. die Bewohnerzahl der einzelnen Wohnungen, einer Betrachtung unterzieht.

In Leipzig¹⁾ betrug die durchschnittliche Kopfzahl der in einer Wohnung zusammenlebenden Bewohner, in den Wohnungen:

Tabelle 21.

Wohnungen		in Alt-Leipzig	Neu-Leipzig
mit 0 heizb. Zimm.		2,51	2,07
1	oh. Zubehör	1,52	1,55
1	mit „	3,59	3,99
2	„	4,58	4,76
3	„	4,82	4,76
4	„	5,12	5,12
5	„	5,41	5,25
6	„	5,67	5,78
7	„	5,91	5,74
8 u. mehr	„	7,14	6,90

¹⁾ Verw.-Bericht der Stadt Leipzig 1895 S. 280.

Darnach sind wieder die kleinsten Wohnungen relativ viel dichter belegt als die grösseren.

Im allgemeinen ist in Leipzig die Wohndichtigkeit in den zwanzig Jahren von 1875—95 annähernd die gleiche geblieben. Nur in den grossen Wohnungen zeigt sich eine schwache Tendenz zur Abnahme¹⁾.

Tab. 22. Mehr als 5 Bewohner beherbergten in						
Dresden	1880	4414	Wohn. m. 1 heizb. Zimmer	=	16,1 %	aller Woh-
	1890	5375	" " 1 " "	=	17,5 %	nungen
	1895	6422	" " 1 " "	=	16,8 %	dieser
						Klasse
Leipzig	1875	1216	" " 1 " "	=	13,9 %	
	1885	1608	" " 1 " "	=	19,5 %	
	1890	1294	" " 1 " "	=	17,1 %	
	1895	1171	" " 1 " "	=	15,4 %	

Welch' fürchterliche Zustände in manchen dieser kleinsten Quartiere herrschen müssen, erhellt aus folgenden Angaben²⁾.

Am 2. 12. 95 wurde in Leipzig eine selbständige Wohnung ohne heizbares Zimmer gefunden, welche 15 Leute beherbergte. In 65 Wohnungen von nur 1 heizbaren Zimmer hausten je 11 und mehr Bewohner. In einer solchen kleinsten Wohnung drängten sich gar 25 Personen zusammen. — 95 Wohnungen von je 1 heizbaren Zimmer d. h. 0,7 % aller Wohnungen dieser Kategorie in Neu-Leipzig gaben je 2 Haushaltungen Obdach. Zwei Wohnungen³⁾ mit je 2 heizbaren Zimmern beherbergten je 4, acht Wohnungen dieser Kategorie je 3 Haushaltungen. Zu welchen Unzuträglichkeiten dies führen muss, ist jedem Einsichtsvollen verständlich.

1895 wurden in ganz Leipzig 56 %⁴⁾ der allerkleinsten Wohnungen ohne heizbares Zimmer auch zu gewerblichen Zwecken benutzt. Auch der Gleichgültigste muss von solch' furchtbarem Wohnungselend aufs Tiefste erschreckt werden, wenn er sich eine derartige Werkstatt vorstellt, in der im Winter der Flickschneider oder Schuster mit froststarrer Hand seiner Arbeit obliegt, während das ungelüftete Zimmer mit den Ausdünstungen von Menschen, Betten und Wäsche erfüllt ist.

Tab. 23. Mehr als 9 Bewohner fanden sich in						
Dresden	1880	in 287	Wohn. mit 2 heizb. Zimmern	=	2,8 %	aller Woh-
	1890	" 437	" " 2 " "	=	2,9 %	nungen
	1895	" 564	" " 2 " "	=	2,8 %	dieser
						Klasse
Leipzig	1875	" 240	" " 2 " "	=	3,9 %	
	1880	" 404	" " 2 " "	=	5,0 %	
	1890	" 332	" " 2 " "	=	3,5 %	
	1895	" 246	" " 2 " "	=	2,5 %	

¹⁾ Verw.-Bericht der Stadt Leipzig 1895, S. 281.

²⁾ a. a. O., S. 283.

³⁾ a. a. O., S. 284.

⁴⁾ Verw.-Bericht der Stadt Leipzig 1895, S. 285.

In Dresden¹⁾ waren 1895 in einer Wohnung von nur 1 Wohnraum 12 Bewohner, in einer Wohnung von 3 Räumen 16 Bewohner und in einer Wohnung derselben Grösse sogar 30 Bewohner zusammengedrängt.

Die Wohndichtigkeit bleibt sich in den drei sächsischen Grossstädten nach der neuesten Zählung ziemlich gleich. Es kamen nämlich 1900²⁾ durchschnittlich Bewohner auf eine Wohnung mit:

Tab. 24.	0 od. 1	2	3	4 u. mehr heizbaren Zimmern
in Dresden	3,6	4,5	4,4	5,2
„ Leipzig	3,8	4,4	4,8	5,5
„ Chemnitz	3,7	4,5	4,8	5,5

Die sächsische Wohndichtigkeit in den kleinsten Wohnungen ist so ziemlich die höchste in ganz Deutschland. Nur die Zahlen für Königsberg und Mannheim sind etwas höher.

	0—1	2	3 heizb. Zimmern
Königsberg	4,2	4,2	4,5
Mannheim	3,7	4,6	5

§ 8. Die Mietpreisentwicklung.

Der in dem Mietpreise ausgedrückte Aufwand, der zur Befriedigung des Wohnungsbedürfnisses gemacht werden muss, ist, wie gezeigt wurde, in ganz Sachsen bedeutend gestiegen. In den Grossstädten haben sich verschiedene Momente vereinigt, um die Mietpreise besonders schnell in die Höhe zu treiben. Während der durchschnittliche Mietpreis für eine besetzte Wohnung in Dresden³⁾ (ohne Albertstadt) 1890 377 Mark betrug, war er bereits in den 5 Jahren bis 1895 auf 413 Mark gestiegen. In Leipzig⁴⁾ wurden durchschnittlich für eine leerstehende Wohnung gefordert:

1890	M. 374. —
1895	„ 440. —
1898	„ 717. —

Es waren in Dresden für besetzte Wohnungen zu zahlen:

Tab. 25.		1	2	3	5	7 heizb. Zimmern
Wohnungen mit						
	1880	158	294	460	894	1342 M.
	1885	147	275	437	871	1323
	1890	174	305	465	839	1478

a) ohne Vororte 1895a 205 351 503 984 1594

b) mit Vororten 1895b 201 345 499 974 1594

Für leerstehende Wohnungen verlangte man in Leipzig⁵⁾ folgende Preise:

¹⁾ Verw.-Bericht der Stadt Dresden 1896, Anhang S. 17.

²⁾ Vergl. die Mitteilung. des stat. Amts der Stadt Chemnitz, veröffentlicht im Chemnitzer Tageblatt vom 16. 2. 1902.

³⁾ Neeffe, stat. Jahrbuch deutscher Städte. 8. Jahrg. 1900, S. 72.

⁴⁾ a. a. O., S. 72.

⁵⁾ Neeffe, Statist. Jahrbuch deutscher Städte. 8. Jahrg. 1900, S. 74.

Tab. 26.

Für Wohn.m.	1	2	3	4	5	8 u. m. heizb. Zim.	durchschnittlich
1890	186	296	452	698	963	1935 M.	= 374 M.
1895	159	290	436	649	967	2302 „	= 440 „
1898	168	361	542	772	1073	2825 „	= 717 „
In Dresden							
1895	228	392	550	889	1140	2823 „	= 684 „
1898	260	431	581	821	1139	3400 „	= 725 „

Im allgemeinen weisen besonders die kleinen und die ganz grossen Wohnungen ausserordentlich hohe Mietssteigerungen in der kurzen Zeit von 8 Jahren auf. Auch sind diese Erhöhungen in den einzelnen Stadtgegenden verschieden. Besonders rasch stiegen z. B. die Mieten in Leipzig-Neuschönefeld, Leipzig-Neusellerhausen und Leipzig-Lössnig.

Teilt man die Wohnungen nach Preisunterschieden ein, so zeigt sich, dass in Dresden die Zahl der billigen Wohnungen bis 250 M. Mietwert, von denen 1885 655 auf 1000 Wohnungen kamen, bis 1895 auf 479,8 unter 1000 Wohnungen zurückgegangen ist.

„Mit grösserer Wohlhabenheit nehmen auch die auf die Wohnung verwendeten Prozente der Ausgaben ab“. Diesen Satz hatte bereits Schwabe¹⁾ 1868 für Berlin festgestellt. Dann fand ihn Engel²⁾ für andere Städte ebenfalls bestätigt. 1875 schon überzeugte sich Hasse³⁾, dass auch in Leipzig dieses Gesetz Gültigkeit hatte. Er fand, dass der durchschnittliche Mietaufwand betrug:

bei einem Einkommen:	ausschliesslich aus Gehalt u. Lohn	ausschliesslich aus Handel u. Gewerbe	durchschnittlich
Tab. 27.			
bis 1000 M.	22 %	—	22 %
1100—2200	19,4	22,0 %	20,6
2200—4300	17,4	18,8	18,1
4300—8400	15,9	14,3	15,2
8400—16000	12,5	11,1	11,8
16000—26000	8,7	7,5	8,1

Werden demnach an und für sich die ärmeren Volksklassen durch den Mietaufwand relativ stärker belastet als die reicheren, so muss sich selbst bei einer gleichmässigen Steigerung der Mieten das Verhältnis noch ungünstiger gestalten.

Es ist eine längst von der Statistik festgestellte Thatsache, dass der zur Miete wohnende grossstädtische Fabrikarbeiter und

¹⁾ Schwabe, Berliner statist. Jahrbuch. Jahrg. 1868, S. 264.

²⁾ Engel, Ztschrft. d. Kgl. sächs. statist. Bureaus 1857, S. 169.

³⁾ Hasse, a. a. O. 1875, S. 70 ff.

kleine Mann im allgemeinen $\frac{1}{5}$ — $\frac{1}{3}$ seines Einkommens für den Mietzins verwenden muss. Nimmt man nun selbst ein Viertel des Einkommens für den Mietaufwand als angemessen an und betrachtet die Leipziger Verhältnisse, so ergibt sich Folgendes: Im Jahre 1865 gab es in Leipzig 62665 Steuerpflichtige mit einem Einkommen bis zu 1600 M. und 17141 Steuerpflichtige mit höherem Einkommen. Zu dieser Zeit waren in Leipzig 49943 Wohnungen im Mietspreis bis 300 M., 9174 Wohnungen im Mietspreise von 300—400 M. vorhanden, zusammen also 59117 Wohnungen. Im Mietwerte von 401—30000 M. gab es dagegen 21110 Wohnungen.

Aus diesen absoluten Zahlen schon geht deutlich ein Mangel an Wohnungen für kleine Einkommen hervor. — Um das wirkliche Verhältnis zu ermitteln, müsste man allerdings von diesen Steuerpflichtigen mit geringem Einkommen die Zahl der Personen, welche keinen Anspruch auf eine selbstständige Wohnung erheben, abziehen, also die Ehefrauen und Kinder mit eigenem Einkommen, die Dienstboten und die beim Arbeitgeber wohnenden Gewerbegehülfen.

Immerhin ist der Mietaufwand mit $\frac{1}{4}$ des Einkommens so hoch gegriffen, dass auch bei einer beträchtlichen Reduzierung der obigen Zahl der Steuerpflichtigen das ungesunde Verhältnis zwischen den Einkommen und den ihnen entsprechenden Wohnungen klar sichtbar bleibt. — Den Einwand, dass sich unter den Steuerpflichtigen mit Einkommen bis zu 1600 M. viele Junggesellen befänden, welche keinen eigenen Haushalt haben und in Untermiete wohnen, kann man nur mit Einschränkungen zulassen. Gerade in den höheren Einkommenklassen ist das Junggesellentum im Verhältnis verbreiteter, als in den Kreisen mit geringen Einkommen.

Dass die Aufwendung von einem Viertel des Einkommens für die Miete von den massgebenden Kreisen nicht als normal angesehen wird, geht aus folgenden, vom Rate der Stadt Leipzig als Norm für die Anrechnung und Berechnung der Wohnungswerte für Beamte aufgestellten Sätzen hervor:

A. Für Wohnungen in der Stadt:

15% des Anfangsgehaltes für Wohnung incl. Heizung und Beleuchtung

12% des Anfangsgehaltes für Wohnung u. evtl. Beleuchtung

B. Für Wohnungen auf dem Lande:

12 $\frac{1}{2}$ % des Anfangsgehaltes für Wohnung incl. Heizung und Beleuchtung

10% des Anfangsgehaltes für Wohnung u. evtl. Beleuchtung.

Diese Normen sind am 1. 1. 02 in Kraft getreten. Bisher waren die Dienstwohnungen einer grösseren Anzahl von Beamten höher bewertet worden.

Von den in Dresden 1898 zur Einkommensteuer eingeschätzten 182326 physischen Personen hatten 119036 oder über 65% ein Einkommen bis 1100 Mark, von denen aber nur rund 40000 als selbstständige Wohnungsbedürftige in Frage kommen. Weitere 12837 Personen hatten ein Einkommen von 1100—1250 Mark. — Dagegen gab es Ende 1895 in Dresden 25073 Wohnungen oder 30,8% aller Wohnungen im Mietwerte bis 200 M. und 21121 Wohnungen im Mietwerte von 200—300 M. — Den Fehlbetrag an Wohnungen, welche den kleinen Einkommen entsprachen, kann man auf mindestens 7000 veranschlagen.

Kap. 3.

Die Erscheinungsformen der Wohnungsnot, ihre Ursachen und Folgen.

§ 9. Die vier Erscheinungsformen der Wohnungsnot.

Eine Wohnungsnot, wie sie heutigen Tags in den meisten Grossstädten, den Zentren der Industrie, zu finden ist, zeigt im allgemeinen vier Erscheinungsformen.¹⁾

- Dies sind: 1. Der absolute und relative Wohnungsmangel.
2. Der verhältnismässig hohe Mietpreis.
3. Der häufige Wohnungswechsel.
4. Die ungesunde Beschaffenheit vieler Wohnungen.

Dass im Königreich Sachsen die ersten beiden Erscheinungsformen nachzuweisen sind, geht aus den Zahlen des ersten Kapitels dieser Arbeit klar hervor. In beiden Fällen lagen für die ärmeren Volksklassen die Verhältnisse besonders schlimm. — Die dritte Erscheinungsform, der häufige Wohnungswechsel tritt, nach Durchschnittszahlen beurteilt, in Sachsen nicht so schroff hervor wie z. B. in Berlin, wo im Jahre 1880 35% aller Wohnungen nur eine Bezugsdauer von 0—1 Jahr hatten und in Breslau, wo 35,2% aller Wohnungen dasselbe Loos teilten.²⁾ Während in Basel eine durchschnittliche Mietsdauer von nur 2 Jahren 6 Monaten festgestellt wurde, betrug sie in Leipzig ca. 4 Jahre.³⁾

Es hatten eine Bezugsdauer von Jahren:

Tab. 28.

In Dresden			in Leipzig			
Jahr	1880		1880	1885	Jahr	1895
0—1	29,1 ⁰ / ₁₀₀	aller Wohn.	26,6 ⁰ / ₁₀₀	23,4 ⁰ / ₁₀₀	0— ¹ / ₂	15,6 ⁰ / ₁₀₀ aller
1—2	17		15,7	15,7	¹ / ₂ —1	10,4 Wohn.
2—3	11,7		11,8	12,7	1—2	16,9
3—4	7,8		8,0	9,6	2—3	12,6
4—5	5,4		6,4	6,6	3—4	9,1
5—10	15,3		15,4	32	über	35,5
über			15,8		4	
10	13,7					

¹⁾ Roscher-Stieda, National-Oekon. des Handels u. Gew. 7. Aufl. S. 51 und Trüdinger, die Arbeiterwohnungsfrage, Jena 1888.

²⁾ Art. Wohnungsfrage Hdwbch. d. St. Wiss. 2 Aufl. 7. Bd. S. 838.

³⁾ Bücher, Wohnungsenquête in Basel. S. 186.

In Dresden¹⁾ waren bei der Zählung von 1895 26,86% aller Wohnungsinhaber erst im Laufe des Jahres eingezogen, während 73,14% ihre Wohnung länger als 1 Jahr, 56,6% seit mehr als 2 Jahren, 44,9% seit länger als 3 Jahren und 36,8% über 4 Jahre innehaben.

Schon 1875 stellte Hasse¹⁾ fest, dass jährlich ungefähr der fünfte Teil der Leipziger Einwohner die Wohnung wechselt. — Hasse hält Engels Schätzung, wonach die Umzugskosten mindestens 4% der Jahresmiete betragen, für viel zu niedrig gegriffen. Innerhalb Leipzigs sind ihm Fälle bekannt, bei denen sie mehr als 10% betragen.

Wieder sind es die kleinsten Wohnungen,²⁾ deren Kündigungsfrist meist sehr kurz bemessen ist, bei denen die Bewohner besonders häufig wechseln. Das will sagen, dass die ärmeren Volksklassen weit mehr von dem, durch die Umzugskosten verursachten Zuschlag zu ihrem Wohnungsaufwand belastet werden als die wohlhabenderen Schichten der Bevölkerung.

In Leipzig waren bei der Zählung von 1880 im Zählungsjahre selbst bezogen

Tab. 29.

Wohnungen im Mietwerte von 0— 500 M.	29 % aller Wohnungen
500—1000 „	26,97 dieser Klasse
1001—1500 „	21,06
1501—2000 „	18,76
2001—3000 „	17,07
über 3000 „	13,89

Klassifiziert man die Wohnungen nach der Zahl der heizbaren Zimmer, so ergibt sich ebenso, dass die Schnelligkeit des Wohnungswechsels mit der Grössenabnahme der Wohnungen stetig zunimmt.

Von den am 1. 12. 1885 in Leipzig gezählten Wohnungen waren bezogen im Jahre:

Tabelle 30.

Wohn. mit heizb. Zim.	1881	1883	1883	1884	1885
0	—		23,07%	15,38%	38,46
1 oh. Zubehör	4,46%	9,78%	13,61	14,89	37,87
1 m. „	6,08	8,90	12,41	15,40	26,09
2 „	6,56	9,52	12,11	15,39	23,23
3	7,21	9,71	12,68	16,38	23,57
5	6,45	10,62	13,34	15,49	19,86
8 und mehr	6,32	10,90	13,72	13,59	12,11

¹⁾ Mitteil. d. stat. Amts der Stadt Dresden. 8. Heft. S. 14.

²⁾ Hasse, die Stadt Leipzig und ihre Umgebung, Leipzig 1878, S. 97.

³⁾ Art. Wohnungsfrage Hdwbch. d. St. Wiss. 2. Aufl. 7. Bd. S. 838.

Vergleicht man diese Zahlen mit denen eines Jahrzehnts später, so zeigt sich, dass eine Tendenz zur Abnahme der Mietsdauer vorhanden zu sein scheint.

Tab. 31.³⁾

Wohn. m.	vor					
heizb. Z.	1891	1891	1892	1893	1894	1895
0	26,47%	2,94%	5,88%	20,58%	20,58%	23,52
1 o. Zubeh.	16,26	4,06	7,05	12,32	20,32	39,95
1 m. „	22,91	5,86	8,75	12,78	18,01	31,66
2	24,35	6,77	9,76	13,47	18,15	27,46
3	26,75	7,34	9,63	13,18	17,63	25,44
5	35,36	6,18	9,98	12,91	16,12	19,41
8 u. mehr	45,66	6,29	10,68	10,68	12,14	14,5

Die kleinsten Wohnungen wurden durchschnittlich alle 3 Jahre, die mittleren alle 4 Jahre und die grössten noch seltener gewechselt. Das alte Sprichwort: „Dreimal umgezogen, — einmal abgebrannt“, trifft besonders für die Arbeiterschaft zu. Kostet der Umzug an und für sich schon Zeit und Geld, so werden die wirtschaftlichen Nachteile noch dadurch vermehrt, dass das Mobiliar, meist das wertvollste Besitztum einer Arbeiterfamilie, während des Wohnungswechsels oft beschädigt und zerbrochen wird.

Die vierte Erscheinungsform der Wohnungsnot, das häufige Vorkommen ungesunder Wohnungen, bedarf kaum besonderer Besprechung. Durch Beschreibungen aller Art ist die mangelhafte sanitäre Beschaffenheit vieler Wohnungen in dunklen feuchten Kellern, an licht- und luftzufuhrlosen Höfen, zur allgemeinen Kenntnis gelangt.

Im übrigen ist diese Erscheinungsform eine sehr alte. Und hier ist auch, gemäss der Tendenz der letzten Jahrzehnte, die sanitäre Seite bei Befriedigung der meisten Bedürfnisse besonders zu betonen, der allererste Hebel zur Besserung angesetzt worden. In Dresden, welches allgemein als eine der bestgebauten Städte gilt, wurden bereits 1877 von sämtlichen bezirksärztlich revidierten Souterrainwohnungen (ca. 2200) 1500 mehr oder weniger unzulässig, darunter 500 gänzlich unbewohnbar gefunden.²⁾

In Hamburg hat die Erkenntnis, dass die letzte Choleraepidemie mit den traurigen, ungesunden Wohnungsverhältnissen der ärmeren Volksschichten in engstem Zusammenhang stand, einen mächtigen Impuls zur Verbesserung und Sanierung der alten Stadtteile gegeben.

§ 10. Die Ursachen der Wohnungsnot.

Fast alle Theoretiker sind darin einig, dass die Wohnungsnot hauptsächlich durch die Eigentumsverhältnisse am Grund und Boden verschuldet ist, welche durch die geltende Bodenrechtsord-

1) Verw.-Bericht der Stadt Leipzig 1895, S. 265.

2) Albrecht, die Wohnungsnot etc. München 1894 S. 25.

nung geschaffen sind. In der That lassen sich die verschiedenen Ursachen, die bei einer Erörterung dieser Frage auftauchen, in letzter Linie auf die Bodenfrage zurückführen. Immerhin wird es von Bedeutung sein, einige dieser Ursachen zu erwähnen.

In den Untersuchungen der früheren Kapitel wurde dargelegt, dass es sich in Sachsen besonders um eine spezielle Wohnungsnot, eine Wohnungsnot der unteren Stände handelt. Die kleinsten Wohnungen nahmen in den Städten relativ ständig ab, während die Arbeiterbevölkerung, für welche die Kleinwohnungen das angemessenste Befriedigungsmittel ihres Wohnungsbedürfnisses bilden, in rascher Zunahme begriffen war.

Diese Abnahme der kleinen Wohnungen findet eine Erklärung in der immer stärker werdenden Abneigung der Bauunternehmer gegen den Bau von kleinsten Wohnungen. Trotz des fast alljährlichen Hinweises des statistischen Amtes zu Leipzig auf die Notwendigkeit der Erstellung kleiner Wohnungen und die relative Ueberproduktion an grossen Wohnungen, hat sich die Bauspekulation doch weiter mit Vorliebe der Erstellung grösserer Quartiere zugewendet. Der Grund ist wohl der, dass die Herstellungskosten kleiner Wohnungen durch die gesteigerten Anforderungen der Behörden an die bauliche Beschaffenheit der Häuser, die Belastung der Neubauten mit den Strassenbeiträgen, den Kosten für Kanalisation und Wasserleitung relativ höher sind, als die der grösseren, da diese Anforderungen gleichmässig an alle Gebäudearten gestellt werden. Auch hört man oft die Behauptung, dass von Kapitalisten die grossen Mietkasernen mit vielen kleinen Wohnungen nicht gern gekauft würden, weil die Verwaltung eines solchen Hauses und der Verkehr mit so vielen kleinen, oft zahlungsunfähigen Parteien mit viel mehr Last, Aerger, Kosten und öfterem Verlust verbunden sei, wie die Verwaltung eines Hauses mit wenigen grösseren Wohnungen. Demgegenüber wäre jedoch zu bemerken, dass Mietverluste beim Leerstehen grosser Wohnungen viel schwerer ins Gewicht fallen. Auch geht aus dem Geschäftsbericht der Leipziger Terraingesellschaft für 1900 hervor, dass die Kapitalanlage in grossen Miethäusern doch für rentabel gehalten wird. Es heisst darin auf Seite 9: „Als neu (die Gesellschaft gab sich bis dahin nur mit dem Ankauf und Verkauf von Baustellen ab) haben wir den im letzten Quartal des verflossenen Geschäftsjahres bewirkten Ankauf von Hausgrundstücken, und zwar zweier Zinshäuser zu verzeichnen. Der Erwerb derselben erfolgte zur vorübergehend besser (!) verzinslichen Anlage von flüssigen Geldmitteln.“ Die unten folgenden Angaben über den Häuserhandel zeigen ebenfalls, dass die grossen Miet Häuser besonders gesucht sind. Für die Betrachtung des Häuserverkehrs fanden sich in der Zeitschrift des Königl. sächs. statistischen Bureaus nur die Angaben über den gesamten städtischen Immobilienverkehr. Darin sind auch die unbebauten Grundstücke inbegriffen. Es konnten weiterhin einige Fälle des Besitzwechsels, bei

denen sich der Preis nicht feststellen liess, nicht berücksichtigt werden. Da in der Zahl der Besitzwechsel von 1889 auch die Zahl der unbebauten und unbewohnten Grundstücke, die in diesem Jahre in andere Hände übergingen, sich befinden, so ist in der Tabelle 32 die Gesamtzahl der bewohnten Grundstücke von 1890 obiger Zahl gegenübergestellt worden, um das Verhältniss der bewohnten Häuser, die den Besitzer wechselten, zu den in festen Händen gebliebenen zu ermitteln. Man kann wohl annehmen, dass 1890 diese unbewohnten Grundstücke bewohnt waren. Anspruch auf absolute Genauigkeit haben diese Angaben nicht. Zu den Zahlen für Leipzig ist zu erwähnen, dass die Zahlen 1643 für Alt-Leipzig mit Reudnitz und Anger-Crottendorf gilt, dagegen die Zahl 8166 auch die 1890 eingemeindeten Vororte Neureudnitz, Volkmarisdorf, Neuschönefeld, Neustadt Sellerhausen, Gohlis und Eutritzsch umfasst, — Einen gewissen Einblick in den Häuserhandel gewähren die Zahlen gleichwohl.

Im Jahre 1889 fanden statt:

Tab. 32.

	Immobilienbesitzwechsel durch freiwilligen Ver- kauf oder Versteigerung	Wert dieser Grundstücke	Anzahl der bewohnt. Hauptgrundstücke überhaupt 1890
in Dresden	1217	72085404 M.	7837
„ Leipzig	1644	86017833 „	8166
„ Chemnitz	511	18434882 „	4005
zusammen	3372	176538119 M.	20008

Im ganzen Königreich Sachsen wechselten 1889 8977 bewohnte Häuser im Werte von über 211 Millionen Mark nur durch Verkauf an Fremde und freiwillige Versteigerung die Besitzer. Der Bevölkerung standen insgesamt 299600 bewohnte Grundstücke zur Verfügung.¹⁾ Demnach wurde in den drei sächsischen Grossstädten innerhalb eines Jahres rund jedes siebente Haus an Fremde verkauft oder freiwillig versteigert, während in ganz Sachsen rund jedes 45. Hausgrundstück auf diese Weise in andere Hände übergang.

Betrachtet man nun den Immobilienverkehr in den drei Grossstädten in Bezug auf die Wertunterschiede der verschiedenen Grundstücke, so findet man, wie gerade die Grundstücke im Werte von 20 000—150 000 M. am häufigsten gehandelt werden. Diese Kategorie repräsentiert in der Regel wohl das Zinshaus, in welchem 8, 10 und mehr Mietparteien Aufnahme finden können.

¹⁾ Die anderen Arten, in denen der Besitzwechsel von Immobilien vor sich gehen kann, besonders durch Zwangsversteigerung, Zwangsenteignung, Umlegung, unentgeltliche Abtretung zu öffentlichen Zwecken. Erbschaften, Besitzwechsel innerhalb von Familien, sind hierbei nicht in Betracht gezogen. Ztschrft. d. Kgl. sächs. stat. Bur. Jahrg. 1893.

Tabelle 33.

In Dresden wechselten den Besitzer durch Verkauf an Fremde, freiwillige Versteigerungen, Tausch, Schenkung, unentgeltliche Abtretung

Immobilien im Werte von 1000 Mark:

	x	0—20	20—150	150—500	xx	zusammen
1889	1217	346	784	76	10	1227
1890	1152	222	829	101	5	1157
1891	825	172	573	80	—	825
1892	871	176	613	82	2	873
in Leipzig						
	x				xx	
1889	1644	523	1032	89	2	1646
1890	1000	239	663	88	4	1004
1891	729	198	448	73	5	734
1892	600	143	418	39	13	613
in Chemnitz						
	x				xx	
1889	511	230	258	13	2	513
1890	442	172	259	11	2	444
1891	335	167	165	3	2	337
1892	238	106	128	4	3	241

x) Besitzveränderungen mit Preisangabe.

xx) „ „ ohne „

Ueberhaupt gingen auf irgend eine legale Weise in anderen Besitz über:

Tab. 34.

in Dresden

Immobilien im Werte von 1000 Mark:

	x	0—20	20—150	150—500	xx	
1889	1293	378	832	183	173	1466
1890	1238	246	887	106	166	1404
1891	974	216	668	90	126	1100
1892	1009	201	713	86	162	1171
in Leipzig						
1889	1747	558	1095	94	164	1911
1890	1143	284	766	93	193	1336
1891	875	234	558	83	243	1118
1892	808	185	577	46	197	1005
in Chemnitz						
1889	549	254	281	14	52	601
1890	489	187	290	12	64	553
1891	394	184	206	4	48	442
1892	320	127	174	1	46	366

x) Besitzveränderungen mit Preisangabe.

xx) „ „ ohne „

Es ist eine alte Erfahrung, dass gerade der Häuserhandel, der an sich noch nicht einmal rein spekulativ zu sein braucht, die Mietpreise verteuert, denn jeder Hausverkäufer sucht die Mieten zu erhöhen, um die Rentabilität seines Hauses in günstigerem Lichte erscheinen zu lassen und einen höheren Verkaufspreis zu erzielen. Auch die Citybildung, die der modernen Stadtentwicklung anhaftende Tendenz, das Centrum der Stadt, also die älteren Stadtteile, mehr und mehr dem Geschäftsleben zu reservieren, lässt viele kleine Wohnungen verschwinden. Und während so einerseits die den unteren Klassen zur Verfügung stehenden Wohnungen relativ immer mehr abnehmen, musste sich ganz natürlich, dem preisbildenden Gesetz von Angebot und Nachfrage zufolge, der Mietpreis für diese kleinsten Wohnungen erhöhen. Im allgemeinen wurden die Wohnungspreise durch die fortdauernde Konkurrenz der Wohnungssuchenden, bewirkt durch den fortgesetzten Zuzug von neuen Bevölkerungsbestandteilen nach den Grossstädten, erhöht und die alte städtische Bevölkerung aus ihren langjährig innegehabten Wohnräumen und geschäftlichen Verhältnissen verdrängt. Noch andere mietpreissteigernde Momente traten hinzu. So verteuerten die erhöhten polizeilichen und kulturellen Ansprüche an äussere wie innere Ausstattung der Wohnungen ganz erheblich die Baukosten und demnach auch die Mieten. Bei dieser Betrachtung gehen manche Theoretiker sogar soweit, zu behaupten, „die Wohnungsfrage sei eine reine Baukostenfrage“. ¹⁾ Die lediglich durch die gesteigerten Materialen- und Arbeitslohnpreise bewirkte Baukostenerhöhung und die daraus resultierende Mietpreiserhöhung ist aber berechtigt und kann von der Bevölkerung, deren allgemeine wirtschaftliche Lage sich mit den ständig steigenden Löhnen erheblich gebessert hat, verhältnismässig leicht getragen werden. Weiterhin werden besonders die kleinen Wohnungen durch die bereits nachgewiesene Thatsache verteuert, dass sie einem schnelleren Wechsel der Mieter unterliegen, als die grösseren Quartiere, weil damit eine intensivere Abnutzung verbunden ist und sich häufigere Reparaturen nötig machen.

Die unerhörten Mietsteigerungen der letzten Jahre sind aber nicht nur auf die erwähnten Ursachen zurückzuführen, sondern finden in den modernen Eigentumsverhältnissen am Grund und Boden ihre Begründung. — Trotz der vorhandenen Tendenz der Verbilligung des Massenkonsums ²⁾ wird jede Steigerung der Löhne und somit jede eigentliche Steigerung der Konsumtionsfähigkeit der breiten Massen durch den stetig steigenden Miet-

¹⁾ And. Voigt, Schriften des Vereins f. Sozial-Politik Bd. XCV, S. 364.

²⁾ Im offiziellen Katalog des deutschen Reiches auf der Pariser Weltausstellung 1900 weist Prof. von Halle auf Seite 26 nach, dass die 30 Hauptbedarfswaren in den letzten 20 Jahren durchschnittlich 21—22 % billiger geworden sind.

zins wieder aufgewogen.¹⁾ Jede Steigerung der Mieten bewirkt, dass die Ausgaben in anderer Richtung, in der Bestreitung der allgemeinsten Lebensbedürfnisse, eingeschränkt werden müssen. Die schweren volkswirtschaftlichen Schädigungen, die jede solche durch die verminderte Kaufkraft der breiten Massen herbeigeführte Absatzstockung mit sich bringen muss, sind ohne weiteres verständlich. Die auf eine regelmässige Konsumtion eingerichtete Produktion gerät ins Stocken, und so werden auch durch die Wohnungskalamität die im allgemeinen durch planlose Ueberproduktion herbeigeführten wirtschaftlichen Krisen in ihrer Entstehung befördert. Besonders hat auch die Landwirtschaft und die mit ihr verbundenen Genussmittelindustriellen unter den hohen Mietpreisen zu leiden; billige Surrogate (Margarine, Saccharin) treten an die Stelle der von ihr gelieferten Massenkonsumartikel. Man darf wohl annehmen, dass die fortgesetzte Einschränkung in der Befriedigung der nötigsten Unterhaltsbedürfnisse des grössten Teils der Bevölkerung, — eine Einschränkung, die stetig zunimmt infolge der nachgewiesenen Tendenz der Mietpreise, einen immer höheren Prozentsatz des Einkommens zu beanspruchen, — im Laufe der Jahre den physischen Zustand der Bevölkerung herabdrückt und somit die Wehrkraft des Volkes beeinträchtigt. Es liegt im ureigensten Interesse des Staates, dies mit allen ihm zu Gebote stehenden Mitteln zu verhindern.

Die heutige Wirtschaftsordnung sieht das Sondereigentum, bei welchem die Herrschaft über die Güter durch einzelne Personen ausgeübt wird, als das normale an. Auf dem Privateigentum und der persönlichen Freiheit beruhen die Grundlagen unserer ganzen wirtschaftlichen Kultur. Auch das Privateigentum am Grund und Boden ist durch die herrschende Wirtschaftsordnung begründet.

Eine völlige Loslösung der Bodenrechtsordnung von der gesamten Wirtschaftsordnung und einseitige Umgestaltung derselben nach andern Prinzipien wird kaum bei der engen Wechselwirkung, in welcher das private Grundeigentum mit der ganzen wirtschaftlichen Organisation steht, möglich sein, ohne zugleich mit dieser Wirtschaftsordnung überhaupt zu brechen. —

Gänzlich frei, im ureigensten Sinne, war das Sondereigentum nie. Staatliche Normativbestimmungen haben stets, auch zu den Zeiten, in welchen die konsequentesten liberalistischen Ideen des Manchestertums die Ideale der ökonomischen Theoretiker bildeten, der freiesten Ausübung des Eigentumsrechtes gewisse Schranken gesetzt, um einem volkswirtschaftlich schädlichem Missbrauch dieses Rechts vorzubeugen. Gerade hierin, in dem „beschränkten

¹⁾ In der Dresdner Handelskammer wurde betont, die Unzufriedenheit der Arbeiter sei damit zu begründen, dass trotz der Lohnerhöhungen keine Besserung ihrer Lage eingetreten sei, weil die gesteigerte Miete diese Lohnaufbesserung fast ganz illusorisch gemacht habe. Damaschke, Aufgaben der Gemeinde-Politik S. 97.

Eigentum“ liegt die Möglichkeit, die Bodenrechtsordnung, welche Kollisionen der an der Benutzung des Grundeigentums Interessierten verhüten und ausgleichen soll, zu reformieren, ohne zugleich die Grundpfeiler der herrschenden Wirtschaftsordnung zu erschüttern.

§. 11. Die städtische Grundrente.

Für die Wertbildung des Grundeigentums sind die Bestimmungen der Bodenrechtsordnung von besonderer Bedeutung. Der Wert eines Grundstücks richtet sich im allgemeinen nach der Grundrente, welche es abwirft oder abwerfen kann. Für die Entstehung der Grundrente sind von den nationalökonomischen Theoretikern die verschiedensten Erklärungen gefunden worden. List¹⁾ erblickt den Grund dieser Rente in dem Nutzen, den der Grund und Boden denjenigen Individuen gewährt, welchen er ausschliesslich zur Verfügung steht. Sie ist also das Interesse aus einem kapitalisierten Naturfond. Für die Höhe der Grundrente ist in erster Linie die Lage des Grundstückes massgebend. Sie ist bestimmend für die Rentabilität der auf dem Grund und Boden betriebenen Produktionsthätigkeit, besonders für die Leichtigkeit des Absatzes. Beim Baugelände tritt diese Gunst der Lage besonders deutlich hervor, denn in einer Stadt werden Späterkommende stets geneigt sein, für Vorteile der Lage eine Rente zu zahlen. Ohne Zuthun des Besitzers, lediglich durch die Gesamtentwicklung, welche die Volkswirtschaft durch die Zusammenarbeit der Allgemeinheit nimmt, steigert sich also diese Rente. Daher ist es auch gerechtfertigt, wenn sie bis zu einem gewissen Grade der Allgemeinheit wieder zugeführt wird, ohne dass deshalb das Privateigentumsrecht am Boden aufgehoben zu werden braucht.

Der gewerbsmässigen Bodenspekulation, welche unter den heutigen Verhältnissen die Grundrente hauptsächlich zum Gegenstand hat, würde dadurch die Lebensfähigkeit genommen. — Die natürliche Steigerung der Grundrente wird durch die Massnahmen der Bodenspekulation zu einer unnatürlichen, und diese unnatürliche Entwicklung ist es, welche in letzter Linie die moderne Wohnungsnot verschuldet hat. — Mit der durch die neueren Naturwissenschaften geförderten Erkenntnis von den tiefgehenden Einflüssen von Boden, Wasser, Luft und Licht auf die Gesundheit macht sich ein sich stetig erweiterndes Eingreifen der öffentlichen Gewalt in die „wohlerworbenen“ Rechte am städtischen Grund und Boden nötig. Hier ist auch der Hebel im weiteren Ausbau der Bodenrechtsordnung anzusetzen, um, unter prinzipiellem Festhalten an der herrschenden Wirtschaftsordnung, die Wohnungsnot wenigstens in ihrer chronischen Form zu heben.

¹⁾ List, Politische Oekonomie, 20. Kap. S. 218.

Schon vor 100 und 200 Jahren waren in manchen Städten die Mietpreise sehr hoch, und die Grundbesitzer lösten eine hohe Rente aus ihrem Eigentum.¹⁾ In den ummauerten Städten der vergangenen Zeit war das Wohngebiet ein sehr beschränktes. Wer die mannigfachen Vorteile, welche das Bürgerrecht einer Stadt mit sich brachte, geniessen wollte, war gezwungen, innerhalb der Stadtmauern seinen Wohnsitz zu nehmen. Dadurch wurden ganz natürlich die Mietpreise in die Höhe getrieben. Mit dem Fallen der Stadtmauern und der Möglichkeit, sich im engeren und später weiteren Umkreis der Stadt anzusiedeln, waren nun die Grundbedingungen gegeben, das Angebot mit der Nachfrage zu balancieren, resp. durch planmässige Bauthätigkeit die Mieten in den Aussenbezirken niedrig zu halten und eine besondere städtische Grundrentenbildung zu verhindern.

Wie sehr eine planmässige Bauthätigkeit die Grundrentenbildung verhindern kann, zeigt das Beispiel Berlins.²⁾ Die Fürsorge der brandenburgisch-preussischen Fürsten, stets einen genügend grossen Wohnungsvorrat bereit zu halten, hatte bewirkt, dass bis um das Jahr 1800 die Mieten in Berlin nur durchschnittlich 5% der reinen Baukosten betrug. Eine eigentliche Grundrente gab es für die Berliner Wohngebäude garnicht und auch für Geschäftslokale nur in relativ geringem Umfange. Eine solche umfassende Baupolitik war allerdings nur in der merkantilistisch-absolutistischen Zeit möglich, in welcher die Regierung reichlich Baugelände zur Verfügung stellen konnte und, da sie unumschränkt über die Staatseinnahmen verfügte, auch jedem drohenden Wohnungsmangel durch Baugeldprämien und Baugeldzuschüsse rechtzeitig begegnen konnte. Im Jahre 1736 betrugen diese Zuschüsse und Prämien aus der Accisekasse mehr als 5% der reinen Staatseinnahmen. Eine eigentliche Bodenspekulation, wenn sie auch, wie besonders nach dem 7jährigen Krieg, manchmal in Berlin Fuss zu fassen suchte, konnte sich bei dieser planmässigen Bauthätigkeit nicht nachhaltig entwickeln.

Mit den von England herübergekommenen wirtschaftsliberalistischen Ideen vertrug sich jedoch ein solches Einmischen der Behörden in die freie Entwicklung auch der Wohnungsverhältnisse nicht. Im Gegenteil, — es wurden sogar die in fiskalischem oder Gemeindebesitz befindlichen Grundstücke meist veräussert. Damit gaben Staat und Gemeinde die Möglichkeit aus der Hand, die weitere bauliche Entwicklung der Städte direkt zu beeinflussen. — Die Mieten, welche in den alten Stadtteilen herkömmlich waren, wurden auf die neuen Häuser übertragen, und damit dem bisher landwirtschaftlich bewirtschafteten Boden plötzlich eine ausserordentlich gesteigerte Grundrente verliehen. Der mühelos

¹⁾ Hasse, die Leipziger Wohnungsverhältnisse, Schr. des Ver. f. Sozial-Pol. Bd. 31, S. 293.

²⁾ P. Voigt, Grundrente und Wohnungsfrage in Berlin und seinen Vororten, Jena 1901, S. 29 ff.

aus dem Mehrwert realisierbare grosse Gewinn weckte die Spekulation, welche sich des Grund und Bodens als eines willkommenen Ausbeutungsobjektes bemächtigte und indem sie geschickt das Angebot stets unter der Nachfrage hielt, verlieh sie dem städtischen Baugelände im weiteren Umkreis jenen ungeheuren Mehrwert, der heute in den Mietspreisen mit zu verzinsen ist. — 1875 kaufte das deutsche Reich das jetzige Reichskanzlerpalais für 2 000 000 Thaler; 1791 hatte es nur 30 000 gekostet. Die grosse Gartenbaustelle, sowie die Baumaterialien hatte Friedrich Wilhelm I. seinerzeit dem Grafen Schulenburg geschenkt.¹⁾

Eine Grundrente im Sinne Ricardos hat es jedoch vermutlich auch in den Städten des 18. Jahrhunderts gegeben. Für geschäftlich bevorzugte Gegenden, so besonders im Zentrum der Stadt, werden Einzelne stets bereit gewesen sein, den Bodeneigentümern für Nutzung des Bodens im Verhältnis zu anderen Gegenden höhere Preise zu zahlen. Bei dem schnellen Wachstum der Städte im 19. Jahrhundert, hat sich nun die Nachfrage nach Boden in solchen bevorzugten Gegenden erhöht, was natürlich ein Steigen des Bodenpreises und daher der Grundrente zur Folge gehabt hat.

Die moderne Citybildung, — die Scheidung von Geschäfts- und Wohngegend — erklärt sich aus der Bedeutung, die eine Lage im Zentrum der Stadt für die meisten Geschäfte hat. Gefördert wurde diese Entwicklung durch die Ausbildung der Verkehrsmittel, wodurch die räumliche Entfernung von Wohnung und Geschäftslokal sowohl für den Geschäftsinhaber wie für den Kunden an Wichtigkeit verliert. Durch diese Umwandlung des Stadttinnern in reine Geschäftsgegend werden aber die Wohnungen in diesen Stadtteilen seltener, und so werden sie für solche, deren Beruf etc. sie zwingt, im Stadttinnern zu wohnen, teurer.

§ 12. Die Bodenspekulation.

Die unnatürliche Steigerung der Grundstückspreise wird jedoch von der gewerbsmässigen Bodenspekulation verursacht. Diese überschätzt meist in sanguinischer Weise das Tempo der städtischen Entwicklung und treibt durch fortgesetzte spekulative An- und Verkäufe den Bodenpreis auch in der weiteren Umgegend in die Höhe²⁾. Begünstigt wird die gewerbsmässige Bodenspekulation oft durch die Einengung des verfügbaren städtischen Baugeländes durch unverkäuflichen Privatbesitz, durch grosse Gärten und Parks. Diese, früher meist ausserhalb des städtischen Weichbildes gelegen, werden durch die Ausdehnung der Stadt in den Häussering hineingezogen und oft von den Besitzern nicht veräussert, weil diese einerseits nicht die Annehmlichkeit ihres Gartens entbehren wollen, andererseits unter den bestehenden

¹⁾ P. Voigt a. a. O. S. 69.

²⁾ Fuchs, in Schrift. d. Ver. f. Soz. Pol. XCVIII. S. 21.

Steuer- und Bodeneigentumsverhältnissen ja nur von einem solchen Liegenlassen profitieren können. — Auch war der Spekulation günstig, dass es bislang an gesetzlichen Handhaben zur Umlegung und Zusammenlegung von kleinen, zur Bebauung ungeeigneten Grundstückteilen mangelte. Durch das sächsische Baugesetz von 1900 ist die Umlegung wenigstens ausreichend geregelt und auch das Enteignungsverfahren etwas erleichtert worden. Besonders haben dem Emporschnellen der Grundstückspreise in den Vororten die städtischen Bauordnungen Vorschub geleistet, welche die Errichtung vielstöckiger Mietskasernen auch an der Peripherie, in den neu zu bebauenden Stadtteilen ermöglicht haben. Da nun die Höhe der Bodenpreise mit der Ausnutzungsfähigkeit des Bodens gegeben ist, so waren die Bodenbesitzer, nachdem die Spekulation den Bodenwert bis zur äussersten Grenze emporgetrieben hatte, gezwungen, um ihr in den Grund und Boden hineingestecktes Kapital zu verzinsen, jene hochgetürmten Stockwerkbauten zu errichten, die an der Peripherie der Städte bereits jeden Luftzug hemmen und im Sommer im Stadttinnern jene bleierne, sauerstoffarme, asphalt- und pferdedunstgeschwängerte Atmosphäre festhalten, die man bezeichnend Grossstadtluft nennt¹⁾.

Eine Betrachtung der Bewegung des Bodenwertes in Sachsen zeigt auch für die letzten Jahre ein ununterbrochenes Steigen desselben.

Bei den Käufen bebauter Grundstücke, ausschliesslich der zugleich mit unbebauten verkauften, betrug in Dresden der Gebäudeversicherungswert, den man gleich dem Gebäudewert setzen darf, kaum²⁾

Tab. 35.	1892	59,20%	des Kaufpreises
	1893	59,51	" "
	1894	57,67	" "
	1895	55,31	" "
	1896	55,60	" "

¹⁾ Einen Begriff von den Gewinnen, welche die grosskapitalistische Grundstücksspekulation erzielt, erhält man aus folgenden Zahlen:

Die Dividenden der „Leipziger Immobiliengesellschaft“ betrugen 1898, 1899 u. 1900 je $9\frac{1}{2}\%$, 1901 10% .

„Bank für Grundbesitz“ Leipzig 1898, 1899 je 8% , 1900, 1901 je $8\frac{1}{2}\%$.

„Leipziger Baubank“ 1898 $5\frac{2}{3}\%$, 1900 $5\frac{1}{3}\%$, 1901 $5\frac{1}{4}\%$. „Leipziger Terrangesellschaft“ 1900 12% , 1901 12% . „Leipz.-Borsdorfer Baugesellschaft“ 1901 8% . „Bank für Grundbesitz“ in Dresden 1898 15% , 1899 15% , 1900 10% , 1901 8% ; cf. Leipziger Mieterzeitung 1902 No. 4 S. 29.

Die Bedeutung der Grundrente für die Wohnungspreise hat schon Adam Smith erkannt, welcher sagt: Die Höhe des Hauszinses in den grossen Hauptstädten rührt nicht nur von der teuren Arbeit, den teuren Baumaterialien, die oft von weit hergeführt werden müssen, sondern vor allem von der teuren Grundrente, da jeder Eigentümer als Monopolist verfährt.

Ad. Smith, Ursachen etc. des Volkswohlstandes, deutsch von F. Stöpel, Berlin 1878. I. Buch. 10. Kap. S. 164.

²⁾ Mitteil. d. stat. Amts d. Stadt Dresden 6. Heft S. 26 u. 9. Heft S. 43.

Soweit also die Preise beim Besitzwechsel beweiskräftig für die Bewegung der Grundrente sind, ergeben diese Zahlen ein fast ununterbrochenes Steigen derselben. — In den folgenden Jahren bis 1899¹⁾ zeigt sich dasselbe Bild.

Tab. 36.

1897	betrug	der	Bodenwert	189,73	%	des	Gebäudewertes
1898	"	"	"	192,77	%	"	"
1899	"	"	"	206,27	%	"	"

Während also im Jahre 1892 der Bodenpreis ungefähr $\frac{2}{5}$ des Gesamtpreises darstellte, war er bis 1899 auf über $\frac{2}{3}$ gestiegen.

Die Ausführungen des Dr. P. Voigt, wonach es bedenklich ist, Feuerversicherungssumme gleich Gebäudewert zu setzen, sind für Sachsen hinfällig, weil hier die Immobilienfeuerversicherung lediglich in der Hand einer staatlichen Versicherungsanstalt liegt. — Dr. Voigt wies darauf hin, dass für die Berliner Vororte die Feuertaxe keinerlei Massstab für den Gebäudewert bilde, denn die privaten Versicherungs-Aktiengesellschaften wären, durch die scharfe gegenseitige Konkurrenz veranlasst, — in Friedenau z. B. konkurrieren 22 in- und ausländische Gesellschaften miteinander — verhältnismässig leicht für Uebersicherungen zu haben. Die Gesellschaften und ihre Agenten haben durch die Uebersicherung auch noch erhebliche direkte Vorteile. Diese erhalten höhere Prämien und Provisionen und jene können mit höheren Versicherungssummen prunken, während ihnen bei der Möglichkeit rigoroser Schadenregulierung keinerlei höheres Risiko erwächst, da die Feuersicherheit durch die Ausbildung des Feuerlöschwesens und die massivere Bauart wesentlich zugenommen hat. Die durch die schwindelhaften Feuertaxen veranlasste übermässige Bezahlung und Beleihung der Grundstücke erzeugt im höchsten Grade die Tendenz zu weiterer Mietsteigerung und damit umgekehrt auch zur Erhöhung der Bodenpreise und leistet so der schwindelhaftesten Terrainspekulation Vorschub.

Im Jahre 1899 betrug der Verkaufspreis der im gesamten Stadtbezirk Leipzig gehandelten Grundstücke 82362590 Mark, bei einem Feuerversicherungswert von 47549777 Mark, sodass hier der Bodenpreis nicht ganz die Hälfte des Gesamtpreises ausmachte. — Das enorme Steigen der ohne Rücksicht auf den jeweiligen Ertrag für Grundstücke gezahlten Spekulationspreise geht aus folgenden Zahlen hervor:

In Dresden wurden bei Grundstückskäufen im Durchschnitt für jede Steuereinheit bezahlt²⁾

1893	1894	1895	1896
M. 74,87	81,55	86,73	87,52

¹⁾ Verw. Bericht der Stadt Dresden 1899.

²⁾ Mitteilg. des statist. Amts der Stadt Dresden, 9. Heft S. 43 und 6. Heft S. 26.

Der Ertragswert dagegen betrug in Prozent des Kaufpreises M. 71,54 66,95 64,92 63,58.

Im ganzen umfasste 1899 der Dresdner Immobilienverkehr eine Gesamtwertsumme von ca. 214,2 Millionen Mark. In den Jahren 1895/97 wechselten in Dresden alljährlich durchschnittlich 13,1 %, in Leipzig 6,5 %, in Zwickau 5,6 % aller bebauten Grundstücke den Besitzer¹⁾.

Ein Vergleich der Zwangsversteigerungen von Liegenschaften zeigt, dass der Wert der versteigerten Objekte von 1896—99 von 3,19 Millionen Mark Wert auf 11,19 Millionen Mark gestiegen ist. In neuester Zeit haben diese Zwangsversteigerungen weiter zugenommen, was auf eine zunehmende hypothekarische Verschuldung, Ueberspekulation und überhaupt schlechtere, allgemeine wirtschaftliche Lage schliessen lässt.

In Dresden und Vororten fanden im Jahre 1899 481, im Jahre 1900 823, im Jahre 1901 1013 Zwangsversteigerungen von Grundstücken statt²⁾.

Wie schnell die Bodenspekulation auch in den ländlichen Vororten grosser Städte die Bodenpreise in die Höhe zu treiben im Stande ist, zeigt folgendes Beispiel. — Bühlau, auf den Loschwitz Höhen bei Dresden gelegen, war bis zum Jahre 1892 ein ruhiger kleiner Ort, in welchem besonders in der Sommerszeit manche Dresdner Familie in bescheidenen gesunden Häuschen eine billige Unterkunft fand und sich von den nervenzerrüttenden Wirkungen des geschäftlichen Lebens der Grossstadt erholen konnte. Da kaufte im Jahre 1892 ein Dresdner Grosskaufmann 18200 qm Land für 5400 Mark. Er bezahlte also für den qm 30 Pfennige oder für den halben Scheffel 450 Mark. Schnell folgten seinem Beispiele Dresdner Bodenspekulanten, welche sich in der Erwartung reichen Profits nicht getäuscht sahen. Die gegenseitige Ueberbietung bewirkte eine schnelle Bodenpreisteigerung, sodass von demselben Grundstück bereits im Jahre 1897 der halbe Scheffel Land, der im Jahre 1892 450 Mark gekostet hatte, als Baustelle für 14200 Mark verkauft werden konnte. Aus den 5400 Mark, die bei dem ersten Ankauf in den Boden hineingesteckt worden sind, sind ohne jedes persönliche Verdienst des Eigentümers in 5 Jahren 182000 Mark geworden und der Bodenpreis pro qm von 30 Pfennigen auf 5—10 Mark gestiegen. In neuerer Zeit kaufte in Bühlau ein Spekulant von einem Bauern einen Scheffel Land für 6000 Mark. Für weitere 3 anliegende Scheffel bezahlte er 16600 Mark, also zusammen 22600 Mark. Nach 2 Monaten schon verkaufte er diese 4 Scheffel für 39000 Mark³⁾.

Die oft gehörte Behauptung der Spekulanten, dass die Boden-

¹⁾ Neefo, statist. Jahrbuch deutscher Städte 8. Jahrgang 1900 Seite 12.

²⁾ Geschäftsbericht der sächsischen Bodenkreditanstalt, Dresden 1901.

³⁾ Böhmert, eine Lösung der Wohnungsfrage Dresden 1900 S. 18 ff.

wertsteigerung ein ganz natürlicher, durch die Nachfrage nach Wohnungen bestimmter Vorgang sei, wird wohl schlagend durch solche Beispiele, deren sich eine Unzahl anführen liesse, widerlegt, denn Niemand wird behaupten wollen, dass hier sich eine natürliche wirtschaftliche Entwicklung vollzieht.

Die mannigfachen ökonomischen und sittlichen Schädigungen, welche diese Art der Baustellengründung im Gefolge hat, lassen sich schwer erschöpfend darlegen. — An Stelle der geräumigen und gesunden Einzelhäuschen der ländlichen Vororte, in denen der städtische Industriearbeiter eine billige und in jeder Beziehung für seine und seiner Familie Bedürfnisse geeignete Wohnung fand, entstehen teure Miethäuser mit hohen Mietpreisen, denn die durch die Spekulation hochgetriebenen Bodenpreise zwingen zur Adoption städtischer Bauweise. Der Arbeiter wird gezwungen, weiter hinaus zu wandern, oder sich mit der teuren, dafür auch noch engeren Stadtwohnung zu begnügen. Das Spekulationsfieber überträgt sich naturgemäss auf die ursprünglichen Bodenbesitzer des Vorortes. Bei dem mit jeder Spekulation verbundenem höherem Risiko kommen neben hohen Gewinnen starke Verluste und führen zum wirtschaftlichen Ruin mancher früher glücklich und zufrieden dahinlebenden Familie. Kleinen Rentnern wird die Hoffnung, auf ihre alten Tage ein kleines Häuschen ihr Eigen nennen zu können, durch die hohen Bodenpreise vereitelt. Die Gärten verschwinden, und binnen Kurzem wird aus dem reizvollen, gesunden Vorort eine städtische Dependence mit all den Nachteilen städtischer Wohnverhältnisse. Selbst indirekt verteuert die Bodenspekulation die Häuser. Ein tüchtiger Baumeister wird nicht auf einem Boden, dem ein schwindelhafter Wert verliehen ist, ein Haus bauen wollen, und so hat die Bodenspekulation ausserdem die Erscheinung des Bauschwindels gezeitigt. Die Bodenspekulanten verkaufen einem Bauunternehmer, der selbst wenig Kapital besitzt, den Boden teurer und lassen sich den Preis hypothekarisch eintragen.

Das für den Baubeginn benötigte Geld leihen sie ihm auf weitere Hypotheken hin. Nach und nach, mit fortschreitendem Bau, wird der Kredit gekürzt, bis die Handwerker und Lieferanten auf eine endgültige Regulierung ihrer gestundeten Forderungen dringen. Dann kommt das kaum fertige Haus zur Zwangsversteigerung und fällt meist, bei der wirtschaftlichen Uebermacht des Bodenspekulanten, billig in dessen Hände. Der Bauunternehmer, welcher durch die verlockend geschilderte Aussicht, viel Geld zu verdienen, zum Bauen veranlasst worden ist, hat seine kaufmännische Ehre und sein Kapital verloren und schuldet den Handwerkern noch die restlichen Forderungen. Die Handwerker selbst haben meist auch das Nachsehen, da von dem ruinierten Unternehmer selten noch etwas zu erlangen ist¹⁾. — Durch diese Art des Bau-

¹⁾ Böhmert a. a. O.

stellen- und Bauunternehmerschwindels wird das Baugewerbe ökonomisch und sittlich untergraben, die Lieferanten und Handwerker lassen sich, durch die Erfahrung gewitzigt, in Anbetracht des hohen Risikos hohe Preise bewilligen und suchen evtl. drohende Verluste durch schlechteste und oberflächlichste Ausführung der übernommenen Arbeiten auszugleichen. Die vielen Mängel, die einem solchen Spekulationsbau anhaften, sind nur zu bekannt. Die bauliche Ausführung erfüllt gerade die unterste Grenze der Forderungen der Bauordnung. In kurzer Zeit löst sich der Kalk von den Wänden, die Tapeten fallen ab, und der Erwerber eines solchen Hauses hat bald Reparaturen über Reparaturen zu bezahlen.

§ 13. Die Folgen der Wohnungsnot.

Die Folgen der Wohnungsnot sind sowohl auf ökonomischem, als auch auf sanitärem und sittlichem Gebiete zu beobachten. Diese einzelnen Gebiete lassen sich schwer gesondert betrachten. Sie stehen in engster Wechselwirkung, und wo schädliche Erscheinungen auf dem einen Gebiete zu finden sind, lassen sich zu gleicher Zeit auch solche Erscheinungen auf den andern Gebieten nachweisen.

Es wurde bereits dargelegt, wie ausserordentlich stark die Wohnungen im allgemeinen und besonders die Wohnungen der unteren Klassen durch den Wohnungsmangel verteuert werden, und wie ein immer grösser werdender Teil des für die unmittelbare Konsumtion bestimmten Einkommens für den Wohnungsaufwand verbraucht und dadurch die allgemeine Produktion beeinträchtigt wird. Auch haben die ökonomischen Schädigungen, welche durch den häufigen Wohnungswechsel verursacht werden, Erwähnung gefunden.

Die grossen Gefahren, die jede ungesunde Spekulation für das Allgemeinwohl im Gefolge hat, bedürfen kaum einer weiteren Erörterung. — Die Wohnung bildet die notwendige Grundlage für das Familienleben. Hier soll der Mensch eine Stätte finden, um im Kreise der Seinen die reinen Freuden des Daseins geniessen zu können, um unberührt vom Hasten und Treiben der Welt sich für den immer neuen Kampf ums Dasein zu stärken. Hier empfangen die Kinder die ersten Jugendeindrücke, welche meist für ihr ganzes Leben bestimmend sind. Von andern Völkern wird der Deutsche seines hochentwickelten Familiensinnes oft gepriesen. Dieser Sinn für Häuslichkeit wird aber im Volke immer mehr durch die traurigen Wohnungsverhältnisse ertötet. Der häufige Wohnungswechsel lässt den Sinn für ein sicheres, eigenes Heim verloren gehen und bringt ein Gefühl der Unsicherheit mit sich, welches, wie Roscher¹⁾ sagt, „leicht den Erfolg hat, die Gesinnung des Volkes aus einer bürgerlichen zu einer halb vaga-

¹⁾ Roscher-Stieda, National-Oekonomie des Handels- und Gewerbefleisses, 7. Auflage, Seite 51.

bundischen herabzudrücken“. Die hohen Mietpreise zwingen die Wohnungsinhaber, Fremde in ihre Familiengemeinschaft aufzunehmen, wodurch immer mehr das Band gelockert wird, das die einzelnen Familienglieder miteinander verbindet. Die Enge und Unbehaglichkeit der Räume treibt die Bewohner ins Wirtshaus, wo sie sich zu unnützen Ausgaben verleiten lassen und leicht in schlechte Gesellschaft geraten. Noch fehlt es an einer Statistik über den Zusammenhang der schlechten Wohnungsverhältnisse mit der Zunahme der Zahl jugendlicher Verbrecher.

Die Besserung der Wohnungsverhältnisse ist ferner eine Voraussetzung zur erfolgreichen Bekämpfung des Alkoholismus. — Verheerende Epidemien nehmen meist ihren Ursprung in den überfüllten Quartieren der Armen. Auch die Kindersterblichkeit wird um so grösser, je stärker die Wohndichtigkeit ist.

Der fortwährende Wohnungsmangel bringt es mit sich, dass die Hausbesitzer die Mieter ihre Abhängigkeit drückend fühlen lassen können und erzeugt so jenen „Wohnungsfeudalismus“¹⁾, der um so empfindlicher ausgeübt werden kann, je mehr die Erwerbsverhältnisse der Mieter sie an bestimmte Oertlichkeiten binden.

§ 14. Die Untervermietung und das Schlafstellenwesen.

Eine der verderblichsten Folgeerscheinungen der Wohnungsnot ist in der Ausbreitung zu erblicken, welche die Untervermietung, besonders in ihrem hässlichsten Auswuchse, dem Schlafstellenwesen, erfahren hat. Bei dem chronischen Mangel an billigen Kleinwohnungen sehen sich weite Kreise der ärmeren Bevölkerungsschichten gezwungen, eine für ihre Verhältnisse zu grosse und besonders viel zu teure Wohnung zu nehmen. Die Differenz zwischen dem ihren Verhältnissen entsprechenden Mietaufwand und dem thatsächlich zu zahlenden Preise suchen sie dann durch die Aufnahme fremder Personen, durch Untervermietung auszugleichen. An sich braucht die Untervermietung noch keine Uebelstände nach sich zu ziehen. Das moderne Erwerbsleben, welches auf der Gewerbefreiheit und der Freizügigkeit aufgebaut ist, bringt es mit sich, dass viele junge Leute besserer Stände zeitiger, als in früheren Zeiten das elterliche Haus verlassen, um in anderen Städten ihren Unterhalt zu suchen, oder sich auf ihren künftigen Beruf vorzubereiten. Die Beschaffung der Wohngelegenheit für diese — meist unverheirateten — jungen Leute liegt in

¹⁾ a. a. O., S. 51.

Anm. Schon Malthus hat die Gefahren der Wohnungsnot erkannt, im II. Buch Kap. XIII seines *Essay on population* sagt er: Die stille, obwohl sichere Vernichtung des Lebens in den grossen Städten und Fabrikbezirken und die engen Wohnungen und ungenügende Nahrung vieler Armen verhindern, dass die Bevölkerung über die Unterhaltsmittel hinauswächst und beseitigen, wenn ich so sagen darf, die Notwendigkeit grosser und verheerender Epidemien, um den Ueberschuss zu vernichten.

den Händen der gewerbsmässigen Zimmervermietung. Hierbei bewahrt der sog. Zimmerherr das ausschliessliche Dispositionsrecht über den von ihm ermieteten Raum, und besondere Gefahren sind mit dieser Art der Untervermietung nicht notwendig verbunden.

Untersucht man die Ausbreitung, welche das Untervermietungs-system in den einzelnen sächsischen Kreishauptmannschaften gefunden hat, so fällt auf, dass in den Jahren von 1871—1885, den Jahren, in welchen sich die sächsische Industrie am schnellsten entwickelte, die mildere Form der Untervermietung, die Zimmervermietung, die sog. Aftermiete, fast überall sich im Rückgang befindet, während das reine Schlafstellenwesen rapide an Umfang gewinnt.

Tab. 37.

Es fanden sich in der Kreishaupt- mannschaft		Schlafstellen- inhaber	Aftermieter	% der Be- völkerung
Bautzen	1885	6134	2588	= 2,5 %
	1871	3077	3202	= 1,9 %
Dresden	1885	19840	13668	= 3,8 %
	1871	13524	13066	= 3,6 %
Leipzig	1885	25582	14035	= 4,9 %
	1871	13447	15324	= 4,8 %
Zwickau	1885	34172	10651	= 3,8 %
	1871	18136	19293	= 3,9 %

Wenn bei einer Betrachtung der für die einzelnen grossen Städte gefundenen Zahlen obige Thatsache nicht so scharf hervortritt, so kann dies seine Erklärung in der verschiedenen Auffassung haben, welche in den einzelnen Städten für die Begriffe Schlafleute und Aftermieter bei der Erhebung herrschte.

Tab. 38.

Es gab		Schlafleute	Aftermieter	% der Bevölkerung
in Dresden	1885	10848	10337	8,6 %
	1871	9719	9864	11,0 %
„ Leipzig	1885	11412	10720	12,9 %
	1871	6882	12118	18,8 %
„ Chemnitz	1885	6900	3092	9,0 %
	1871	5205	1701	10,1 %
„ Zwickau	1885	1098	685	4,5 %
	1871	1494	659	7,8 %
„ Plauen	1885	3028	892	9,1 %
	1871	1144	890	0 %

Im allgemeinen scheint erfreulicherweise in den letzten Jahrzehnten ein Rückgang in der relativen Verbreitung des Untervermietungswesens in den Städten eingetreten zu sein, was ohne Zweifel dem bessernden Einflusse der Behörden, welche diesem

Auswuchse im Wohnungswesen besonders ihre Aufmerksamkeit zuwenden, zuzuschreiben ist. Dresden¹⁾ jedoch macht eine Ausnahme, denn von 1885—95 ist die Zahl der Haushaltungen mit Schlafleuten um 53,3 % gestiegen, die Zahl der Schlafleute selbst um 58,8 %, während die Einwohnerzahl im gleichen Zeitraum nur um 20 % stieg. — Während in Dresden die Zahl der Schlafleute und Aftermieter in den Jahren 1871 und 85 nicht erheblich differierte, zeigt sich in der neuesten Zeit ein starkes Ueberhandnehmen des reinen Schlafstellenwesens.

Es beherbergten in Dresden²⁾

Tab. 39.

Aftermieter (ohne Schlafleute)	Schlafleute (ohne Aftermieter)
1890 12,35 % all. Haushaltungen	11,30 % all. Haushaltungen
1895 9,08 % all. Haushaltungen	12,57 % all. Haushaltungen.

In dem mehr landwirtschaftlichen Teil Sachsens rechts der Elbe konnte sich die Untervermietung nicht sehr ausbreiten, während in der Kreishauptmannschaft Leipzig im Jahre 1885 bereits 5 % der Bevölkerung in fremden Haushaltungen Aufnahme gefunden hatte.

Bei dem reinen Schlafstellenwesen hat der Schlafstelleninhaber nur ein Recht auf eine Schlafstelle, d. h. einen Platz, ein Bett, wo er nachts ruhen kann. Auf die Wohnung selbst, in welcher diese Schlafstelle gelegen ist, hat er selten ein ausdrückliches Recht. Es hängt lediglich von dem freiwilligen Zugeständnis des Wohnungsinhabers ab, ob er sich in den Räumen auch tagsüber aufhalten darf.

Das Schlafstellenwesen an sich ist keine neue Erscheinung. Zu der Zeit der alten Zunft- und Gewerbeverfassung stand es in besonderer Blüte. Hier bildete die Schlafstelle einen Teil des den gewerblichen Arbeitern zustehenden Arbeitslohnes. Auch aus diesen Zeiten wird berichtet³⁾, dass durch das gesundheitsgefährliche, dichte Zusammenwohnen der Gewerbegehülften das Schlafstellenwesen oft verhängnisvolle Formen angenommen und besonders der raschen Ausbreitung von Epidemien Vorschub geleistet habe. — Mit dem Uebergang vom Naturallohn zum Geldlohn ging jedoch diese Art der Wohnstättengewährung immer mehr zurück und wird jetzt nur vereinzelt in einigen Gewerben noch angetroffen.

Bei dem modernen Schlafstellenwesen wird das Recht auf die Schlafstelle durch die Zahlung eines Mietpreises erworben. — Die Zentralisation des Grossbetriebs in den Grossstädten bewirkte, ausser dem Zuzug zahlreicher Arbeiterfamilien, auch die massenweise Zuwanderung unverheirateter, jugendlicher Arbeiter.

Für die Unterbringung dieser unverheirateten Leute, welche nicht das Bedürfnis nach selbständigen Wohnungen hatten, fanden

¹⁾ Mitteilungen des statistischen Amts der Stadt Dresden, Heft 8, S. 15.

²⁾ Verwaltungsbericht der Stadt Dresden 1896, Anhang Seite 20.

³⁾ Cahn, das Schlafstellenwesen etc. München 1898 Seite 3.

sich in den Industriezentren keine geeigneten Vorkehrungen. Die Arbeiter suchten und fanden nun bei denjenigen ihrer verheirateten Standesgenossen Aufnahme, welche gezwungen gewesen waren, eine für ihre Verhältnisse zu teure Wohnung zu nehmen.

Den engen Zusammenhang des Schlafstellenwesens mit dem industriellen Aufschwung in den Städten erkennt man am besten bei einer Betrachtung seiner Ausbreitung in den Land- und Stadtgemeinden eines kleineren Gebietes. Während z. B. die Stadtgemeinden der Amtshauptmannschaft Plauen

Tab. 40.	Schlafgänger	Aftermieter	=	% der Bevölkerung
1880	3245	916	=	6 %
1885	4388	1221	=	6,9 %
aufwiesen, wohnten in den Landgemeinden				
1880 nur	379	434	=	2,0 %
1885	798	146	=	2,2 %
in Untermiete.				

Zu einem selbständigen Gewerbe hat sich die Wohnungserstellung für die unverheirateten Arbeiter in Deutschland noch selten, in Sachsen garnicht, entwickelt. Dies ist um so bedauerlicher, als solche Unternehmungen, welche behördlicherseits leicht überwacht werden können, und bei denen gesundheitsschädliche und sittengefährdende Auswüchse leicht zu verhindern sind, viel dazu beitragen würden, die Wohnungsverhältnisse der unteren Klassen überhaupt zu bessern und der Grundstückspekulation ein preistreibendes Moment zu rauben. — In Grossstädten anderer Länder, besonders in Paris und London, finden sich bereits zahlreiche gewerbsmässig betriebene Schlafgängereien.¹⁾ Zwar sind besonders von den englischen Lodging houses ganz schauerhafte Zustände bekannt geworden, doch haben sich diese nur herausbilden können, weil die Polizei es bisher an einer genauen Ueberwachung dieser Häuser und strengen Durchführung der an sich vortrefflichen diesbezüglichen Vorschriften hat fehlen lassen.

Die immer steigende Nachfrage nach Schlafstellen führte mit den hohen Mietpreisen und dem geringen Verständnisse der Arbeiter gegen die sie umgebenden Wohnverhältnisse zu jener grauenhaften Wohnungsüberfüllung, die bereits früher auch für Sachsen nachgewiesen wurde.

In Leipzig findet sich die Schlafstellenvermietung vornehmlich in den Wohnungsgrössen von 2 und 3 heizbaren Zimmern vor. In Alt-Leipzig betrugen 1897 die Wohnungen mit 2 heizbaren Zimmern 27,7 %, in Neu-Leipzig gar 54,7 %, die Wohnungen mit 3 heizbaren Zimmern in Alt-Leipzig 39,6 %, in Neu-Leipzig 21,3 % aller Wohnungen mit Teilvermietung.²⁾

In Dresden dagegen wurde 1890 die Schlafstellenvermietung vorzugsweise in den Wohnungen mit nur 1 heizbaren und 2 oder

¹⁾ Cahn a. a. O. Seite 4.

²⁾ Verwaltungsbericht der Stadt Leipzig 1897, Seite 75.

mehr nicht heizbaren Zimmern betrieben, denn 20,11 bis 23,34 % dieser Kategorien nahmen Schlafleute auf, während von Wohnungen mit mehr als 2 heizbaren Zimmern nur 5,71 % mit Schlafleuten belegt waren.¹⁾ 1895²⁾ hatte sich das Bild, dank der verschärften Kontrolle, geändert. Die Zahl der kleinsten Wohnungen von 1 und 2 Zimmern, welche Schlafleute aufgenommen hatten, war seit 1885 von 894 auf 615 zurückgegangen, und die am meisten mit Schlafleuten belegten Wohnungsgrößen waren die von 3—5 Räumen, die Küche eingerechnet, zu welchen 79,1 % aller Wohnungen mit Teilvermietung gehörten. Immerhin gab es 1895 noch 89 Wohnungen aus nur einem einzigen Wohnraum ohne Küche bestehend, welche Schlafleuten Unterkunft boten, und von diesen gab es zwei, in welchen in dem einzigen Raume Teilmietler beiderlei Geschlechts gemeinsam nächtigten. In 579 Haushaltungen überhaupt fanden sich männliche und weibliche Schlafleute zusammen vor, und von diesen Haushaltungen entfiel die Mehrzahl auf die Wohnungsgröße von 3 Räumen. Erfährt man nun, dass in diesen Haushaltungen, in denen Schlafleute beiderlei Geschlechts Aufnahme fanden, 40 Knaben und 17 Mädchen unter 14 Jahren, ferner 209 junge Männer und 113 junge Mädchen im Alter von 14—20 Jahren als Untermietler wohnten, so bedarf die entsittlichende Wirkung des Schlafstellenwesens keiner weiteren Beleuchtung.

Einen vorzüglichen Einblick in die traurigen Zustände des Leipziger Schlafstellenwesens gewährt die Untersuchung, welche 1897 vom statistischen Amt der Stadt Leipzig angestellt wurde. Wie erwähnt, haben sich die Behörden in letzter Zeit die Besserung der Schlafstellenverhältnisse besonders angelegen sein lassen. Zur Regelung des Untervermietungswesens hatte der Rat von Leipzig ein Regulativ aufgestellt. Ehe man dasselbe in Kraft treten liess, wollte man sich genauestens über die bestehenden Verhältnisse orientieren und betraute das statistische Amt mit den erforderlichen Erhebungen. Das Ergebnis derselben war ein solches, dass der Rat der Stadt bis heute noch nicht in der Lage war, die Vorschriften des Regulativs in ihrem ganzen Umfange zur Durchführung zu bringen.

Es gelangten 22037 Wohnungen mit Teilvermietung zur Untersuchung, von denen 64,57 % Verstösse gegen das geplante Regulativ aufwiesen. Die meisten dieser Verstösse betrafen den Paragraph 8, der für jede in dem betreffenden Hause schlafende Person mindestens 10 cbm. Luftraum und $3\frac{1}{2}$ qm. Bodenfläche fordert. In Alt-Leipzig waren dies 48 % aller Verstösse; in Neu-Leipzig traten sie mit 56,9 % noch schärfer hervor. Es gab insgesamt 11371 Fälle, bei denen das pro Person in den Schlafräumen geforderte Luftminimum von 10 cbm. nicht erreicht wurde.

¹⁾ Mitteilung des statistischen Amtes der Stadt Dresden 1894, Seite 15.
²⁾ a. a. O. 8. Heft 1898, Seite 15 und 39.

Zu welch' grauenhaften Zuständen eine solche Zusammenpferchung der Bewohner führt, zeigt die Thatsache, dass 1400 Personen sich mit weniger als 5 cbm. Luftraum begnügen mussten. Während in 11 150 Fällen auf die Person in den Schlafräumen weniger als 3,5 qm. Bodenfläche kamen, waren sogar 465 Personen gezwungen, mit weniger als 1,5 qm. Bodenfläche auszukommen. Gegen den Paragraphen 4, welcher die des unmittelbaren Luft- und Lichtzutritts entbehrenden Räume von der Benutzung als Wohn- und Schlafräume ausschliesst, wurde besonders in den alten Häusern des inneren Leipzig gefehlt (22,7 % der untersuchten Wohnungen). Das Regulativ untersagt im Paragraphen 2 gänzlich die Teilvermietung, ausser an Blutsverwandte, für die kleinsten Wohnungen, die nur aus Stube, Kammer und Küche bestehen. Immerhin findet man noch 1897 10,7 % aller Wohnungen mit Teilvermietung, welche nur aus 1 heizbaren Zimmer mit oder ohne Zubehör bestehen. Ueber die Hälfte von diesen Wohnungen versties gegen die Vorschriften des Paragraphen, die übrigen hatten Blutsverwandten oder Kindern unter 14 Jahren, für welche in dem Paragraphen eine Ausnahme gemacht worden ist, Unterkunft gewährt. Schlafleute wurden sogar in einer Wohnung ohne jede Heizvorrichtung gefunden. In 23 Wohnungen schliefen unverheiratete Schlafleute beiderlei Geschlechts in einem Raume zusammen.

Die Ueberfüllung der einzelnen Schlafräume, die auch in sonst ausreichend grossen Wohnungen, in welchen keine Schlafleute Aufnahme gefunden haben, häufig angetroffen wird, findet teilweise ihren Grund darin, dass die Leute sich über die vorhandenen Räume schlecht verteilen. Sie werden vielfach im Winter durch das Wärmebedürfnis zum dichten Zusammenschlafen veranlasst; häufig spricht auch wohl eine gewisse Eitelkeit mit. Die Leute wollen eine sogenannte gute Stube besitzen, sie wollen eventuellen Besuch in einem Zimmer ohne Betten empfangen können. In den Wohnungen mit Teilvermietung giebt jedoch meistens das Bestreben, möglichst viel Einnahmen durch die Untervermietung zu erzielen, Veranlassung zur Aufnahme einer unverhältnissmässig grossen Anzahl von Schlafleuten. Die Wohnungsinhaber geben dabei ihre besten Räume an die Untermieter ab und schränken sich mit ihren Familien räumlich aufs Aeusserste ein, sodass besonders krasse Misstände in denjenigen Räumen zu finden sind, welche den Familienmitgliedern zur eigenen Benutzung verbleiben.¹⁾

¹⁾ cf. Verwaltungsbericht der Stadt Leipzig 1897, Seite 103. Der Verfasser überzeugte sich durch eine 1901 veranstaltete Privatenquete von der Richtigkeit obiger Behauptung. — Oft schliefen sämtliche Familienangehörige, Eltern, erwachsene und kleine Kinder beiderlei Geschlechts zusammen in einem Raume, meist in der Küche, um nur möglichst viele Untermieter aufnehmen zu können. Auch fand sich, dass es meist die kinderreichen Familien sind, welche Schlafleute bei sich aufnehmen, was sich leicht aus der schwierigen wirtschaftlichen Lage erklärt, in welcher sich diese Familien befinden.

Die sanitären Bedingungen, unter denen die Bewohner der kleinen Wohnungen leben, werden in erheblichem Masse durch den Mangel an Aborten verschlechtert.

Das geplante Regulativ für Teilvermietung in Leipzig sucht diesem Uebel etwas zu steuern, indem es für je 3 Familien oder je 10 Personen mindestens einen Abort verlangt. Dagegen fehlten 15,9% aller 1897 untersuchten Wohnungen. Am schlimmsten lagen diese Verhältnisse in den Aussenbezirken, in Neu-Leipzig, wo 19,4% der untersuchten Wohnungen nicht dieser Bedingung entsprachen.

Die Reinlichkeitsverhältnisse in den Schlafräumen der Schlafstellenquartiere sind meist ebenfalls sehr schlechte. Dies steht im Uebrigen mit unserer ganzen Arbeiterfrage im engsten Zusammenhang. Bei einer Hausfrau, die vor ihrer Verheirathung in der Fabrik ihren Unterhalt erwarb, ist der Sinn für Reinlichkeit und Ordnung nur selten entwickelt. Eine furchtbare Verwahrlosung herrscht besonders in den Wohnungen, wo die Hausfrau selbst mit ausser dem Hause auf Erwerb zu gehen gezwungen ist. Durch den sie umgebenden Schmutz werden die Schlafstelleninhaber ebenfalls gegen das Wohnungselend abgestumpft, und eine erzieherische Einwirkung auf die Arbeiterklassen stösst gerade beim Schlafstellenwesen auf eines ihrer schroffsten Hindernisse. — Man darf es dem jugendlichen Arbeiter daher nicht zu schwer anrechnen, wenn er, um dem häuslichen Elend zu entgehen, seine freie Zeit lieber im gewärmten, hellerleuchteten Wirtshaus, in dem für seine Begriffe schön geschmückten Tanzsaal verbringt und die Zeit, für welche er das ungemütliche Quartier aufzusuchen gezwungen ist, möglichst zu verkürzen sucht.

Ebenso, wie das geplante Leipziger Regulativ für die Wohnungen mit Teilvermietung noch nicht völlig in Kraft treten konnte, musste die Durchführung der in Dresden 1898 erlassenen städtischen Wohnungsordnung teilweise verschoben werden, denn es zeigte sich, dass über 28% aller mit Schlafleuten belegten Wohnungen allein deswegen für polizeiwidrig erklärt werden mussten, weil, entgegen der Vorschrift des § 6 der Wohnungsordnung, für den Vermieter kein hinreichender Wohn- bzw. Schlafräum verblieb. Bei einer Leerstellung dieser Wohnungen wären 23178 Personen obdachlos geworden.

2. Teil.

Die Reformbestrebungen
zur Hebung der Wohnungsnot.

Kap. 1.

Die Voraussetzungen für die Durchführbarkeit geeigneter Reformen.

§ 15. Die Gemeindevertretung.

Durchgreifende Reformbestrebungen auf dem Gebiete der Wohnungsfürsorge finden leichtbegreiflicherweise in den Kreisen der Hausbesitzer einen äusserst hartnäckigen Widerstand. In den Stadtverordnetenversammlungen, die auf obigem Gebiete ja so einflussreich sind, haben gerade die Hausbesitzer und die sonstigen am Grundbesitze interessierten Einwohner infolge des fast überall geltenden Dreiklassenwahlsystems, die Majorität für sich. Zwar mögen viele der leitenden Behörden überzeugt sein von der Notwendigkeit einer geeigneten Bodenpolitik, die sich etwa in der Vermehrung und rechtzeitigen Bereitstellung städtischen Baugrundes bethätigen müsste, doch werden sie an der Durchführung ihrer Projekte meistens durch die in den Stadtverordnetenversammlungen vertretenen Privatinteressenten gehindert.¹⁾

Die modernen Städteordnungen sind im allgemeinen auf der von dem preussischen Minister Freiherrn von Stein 1808 aufgestellten ersten preussischen Städteordnung aufgebaut, welche als leitendes Prinzip den Städten eine weitgehende Autonomie sicherte. Die erste sächsische Städteordnung vom 2. 2. 1832 ist in ihren Grundzügen auch von den jetzt in Geltung stehenden Städteordnungen vom 24. 4. 1873 übernommen worden. Diese Grundzüge bestehen in der Einheit des Gemeindebezirks, Verwaltung des Gemeindewesens durch ein von den Gemeindegliedern gewähltes Organ, den Stadtrat, Vertretung der Gemeinde in allen Gemeindeangelegenheiten dem Stadtrate oder Bürgermeister gegenüber durch selbstgewählte Vertreter, Stadtverordnete oder Gemeinderatsmitglieder, selbstständige Verwaltung des Gemeindevermögens, Trennung von Justiz und Verwaltung. — Die Er-

¹⁾ Für die Richtigkeit obiger Behauptung sprechen die Berichte über die Stadtverordnetenversammlungen von Dresden und Leipzig der Jahre 1901 und 1902. Zweigert, in Schr. d. Ver. f. Soz. Pol. XCV, S. 53, bestreitet dagegen, dass sich in den Stadtverwaltungen ein eigennütziger Widerstand der Hausbesitzer gegen Massnahmen auf dem Gebiete der Wohnungspflege geltend mache.

werbung des Bürgerrechts ist die Voraussetzung zur Teilnahme an der Gemeindeverwaltung. Die Gewährung des Selbstverwaltungsrechtes an die Städte hat sicher segensreiche Folgen gehabt, viele Schwerfälligkeiten und Ungerechtigkeiten wurden dadurch beseitigt, das Interesse der Bevölkerung an öffentlichen Angelegenheiten wurde belebt, und die Bürger lernten erkennen, dass ihre persönliche Wohlfahrt aufs Engste mit der öffentlichen verbunden ist. — Die neuen Städteordnungen vom 24. 4. 1873 tragen der Grösse der Städte Rechnung, sie unterscheiden sich von den früheren dadurch, dass die Stadtverwaltungen der grösseren Städte auch die Funktionen der unteren Verwaltungsbehörden (Amtshauptmannschaften) zu erfüllen haben, während die kleineren und mittleren Städte diesen direkt unterstehen. Das Bürgerrecht kann von jedem sächsischen Staatsangehörigen erworben werden, welcher das 25. Jahr vollendet hat, unbescholten ist, in den letzten 2 Jahren keine Armenunterstützung bezogen hat, eine direkte Staatsteuer von mindestens 3 Mark entrichtet und in dem Gemeindebezirk seinen wesentlichen Aufenthalt hat.

Verpflichtet zur Erwerbung des Bürgerrechtes sind solche männlichen Gemeindemitglieder, welche obige Forderungen erfüllen, seit mindestens drei Jahren im Gemeindebezirk ihren wesentlichen Wohnsitz haben und mindestens 9 Mark direkte Staatssteuern bezahlen. Dies bedeutet eine wesentliche Erweiterung des Kreises der wahlberechtigten Bürger um solche Mitglieder, deren wirtschaftliche Verhältnisse zur Annahme berechtigen, dass sie ein dauerndes Interesse am Gemeindewohl haben. Die revidirte Städteordnung für grosse Städte haben gegenwärtig 78 sächsische Städte angenommen; es giebt daneben 64 Städte mit der Städteordnung für mittlere und kleine Städte.

Erst durch die Gewährung der Selbständigkeit wurden die Städte in die Lage versetzt, ihre grossen sozialen Aufgaben zu erfüllen, denn die wirtschaftlichen Interessen sind in jeder Gemeinde verschieden und erfordern eine individuelle Behandlung.

Schon die Voraussetzungen, unter denen das Bürgerrecht erworben werden kann, weichen von dem Prinzip, das Interesse der Allgemeinheit allem voranzustellen, ab. Ganz verlassen wird dieser Grundsatz in den Bestimmungen des § 130 der revidirten Städteordnung, der auch für die mittleren und kleinen Städte Gültigkeit hat, wonach: „nach dem Ortsstatut Bestimmungen getroffen werden können, welche Bewohnern eines bestimmten Stadtbezirks oder gewissen Einwohnerklassen in ihren gemeinsamen und zugleich das öffentliche Interesse berührenden Angelegenheiten durch Stimmenmehrheit das Recht giebt, gültige Beschlüsse zu fassen.“ Von einschneidender Bedeutung ist aber der § 40, der bestimmt, dass mindestens die Hälfte der Stadtverordneten mit Wohnhäusern im Gemeindebezirk ansässig sein muss. Auch der § 69 giebt „dem mit Wohnhäusern ansässigen Teil der Stadtverordneten“ für gewisse Fälle besondere Machtbefugnisse. Früher, als die Häuser

noch keine Handelsobjekte waren und die Zahl der Hausbesitzer mit der der zur Miete wohnenden Bürger noch nicht so sehr differierte, mag diese Bevorzugung der Hausbesitzer eine gewisse Berechtigung gehabt haben. Unter den heutigen Verhältnissen lassen sich solche Vorrechte nicht mehr ausreichend begründen. In Berlin z. B. wurden 1899 die Interessen von 1 658 000 Mietern von 49, die Interessen von 92 000 Eigentümern von 76 Stadtverordneten vertreten.¹⁾ In Leipzig waren 1897 von 100 Einwohnern nur 7, in Dresden gar nur 4,5 berechtigt, bei den Stadtverordnetenwahlen mitzuwirken.²⁾ Die Forderung, dass Jeder, der sich an der Gemeindeverwaltung beteiligen will, also Wahlberechtigung erlangen will, gewisse Garantien bietet, dass sein Interesse mit dem Interesse für die Gemeinde verknüpft ist, ist jedoch durchaus anzuerkennen. Bei der immer brennender werdenden Wohnungsfrage ist der Gegensatz zwischen den Mietern und Hausbesitzern in den Stadtverordnetenkollegien von Jahr zu Jahr schärfer geworden, ohne dass bisher die die Mieterinteressen vertretenden Stadtverordneten gegen die geschlossen gegenüberstehende, numerisch stärkere Phalanx der Hausbesitzer viel hätten ausrichten können. Ueberdies ist sowohl in Preussen, wie auch in Sachsen meist das sogenannte Dreiklassenwahlrecht als Kommunalwahlrecht angenommen worden. „Dies Prinzip des Dreiklassenwahlrechtes, das in anderem Zusammenhange einmal Fürst Bismarck das elendeste aller Wahlsysteme genannt hat, führt in der Praxis zu Verhältnissen, deren Ungerechtigkeit fast bis ins Komische spielt.“³⁾ In vielen Städten beträgt die Zahl der reichen Wähler der ersten Klasse, welche ein volles Drittel aller Stadtverordneten zu wählen haben, noch nicht 1/100 der Zahl aller wahlberechtigten Gemeindemitglieder. In Sachsen ist das Dreiklassenwahlrecht seit 1897 auch für die Wahlen zum sächsischen Landtag eingeführt. Dass die Hausbesitzer, wie man erwarten konnte, den ihnen dadurch gewährten Einfluss erkannt haben und auszunutzen gedenken, geht z. B. aus den Ausführungen eines Leipziger Herrn hervor, der in einer Rede auf der Hauptversammlung des Landesvereins der Hausbesitzer im Königreich Sachsen zu dem Ergebnis kam, dass „da in Zukunft die Staatsgrundsteuer bei Abmessung des Landtagswahlrechtes mit in Rechnung gelangt, fortan der Grundbesitzer Sachsens bei den Landtagswahlen eine ausschlaggebende Rolle spielen wird.“ — „In Dresden, Leipzig, Chemnitz,“ fuhr er fort, „würden also künftig fast alle Hausbesitzer mindestens der 2. Klasse, ein Teil aber der 1. Klasse angehören. In den kleineren Städten mit grosser Arbeiterbevölkerung werden die Verhältnisse für den Hausbesitzer vermutlich noch günstiger liegen, denn dort wird oft allein be-

¹⁾ Dr. Böing, B 106 Heft 3 der „preussischen Jahrbücher“ S. 452.

²⁾ Bücher, wirtschaftliche Aufgaben der Stadtgemeinde, S. 27.

³⁾ Damaschke, Aufgaben der Gemeindepolitik, Seite 5.

reits die Grundsteuer genügen, den Hausbesitzern ein höheres Wahlrecht zu verleihen. Ich glaube nicht fehlzugehen, wenn ich behaupte, die Hausbesitzer werden in allen städtischen Wahlkreisen in der 2. und 1. Abteilung eine grosse Mehrheit haben.“ — In Leipzig ist das Dreiklassenwahlrecht im Prinzip ebenfalls als Kommunalwahlrecht angenommen worden. Bei der Stadtverordnetenwahl 1895 gehörten zur 1. Abteilung 1000 Hausbesitzer und 300 Mieter, zur 2. Abteilung rund 23 000 Hausbesitzer und 1600 Mieter. Noch am 19. December 1901 gelangte das Dreiklassenwahlrecht für Crimmitschau mit 13 gegen 5 Stimmen zur Annahme. In der Begründung der Vorlage wurde ausgeführt, dass man einen überbietenden Einfluss der Sozialdemokratie, welche die Interessen der Stände vollständig vernachlässige und ihre Parteiinteressen auch im Stadtverordneten-Kollegium zu vertreten suche, verhindern müsse. Nach dieser Wahlordnung sind dem Mittelstande 12 Sitze, der Grossindustrie 9 Sitze und dem unteren Ständen, weit über der Hälfte aller stimmberechtigten Bürger, nur 6 Sitze eingeräumt. —

Wie früher ausgeführt ist, bildet der Mangel an geeigneten, billigem Baugrund die Hauptschwierigkeit, welche der Beseitigung der Wohnungsnot entgegensteht. Dieser Mangel wurde in der Hauptsache durch die gewerbsmässige Bodenspekulation verursacht. Demnach ist zunächst von den Gemeindeverwaltungen die Durchführung einer Bodenpolitik zu fordern, welche geeignet ist, diesem Mangel an Baugrund abzuhelpen. Der Durchführung einer solchen Bodenpolitik, welche der Bodenspekulation in Vielem die Lebensader unterbinden würde, stehen aber oft die, wie gezeigt wurde, in den Stadtverordneten-Kollegien übermässig vertretenen Interessen der Grundbesitzer entgegen. — Damaschke schlägt in seinen „Aufgaben der Gemeindepolitik“ die Einführung des sogenannten Proportionalwahlrechtes vor, welches in Belgien, Norwegen und der Schweiz sich bereits mit bestem Erfolge bewährt hat.²⁾ Eine Umänderung der Gemeindewahlgesetze ist nach den

¹⁾ Damaschke, Aufgaben der Gemeindepolitik Jena 1901. Seite 6. „Wesen und Wirkung des Proportionalwahlsystems zeigt am Besten ein Beispiel. In einer Stadt seien zur Wahl von 24 Abgeordneten 4800 Stimmen abzugeben. Vier Gruppen von Bürgern (A, B, C, D) stehen sich gegenüber. Es wäre bei einem vorherigen Wahlbündnis zwischen A und B möglich, dass sich bei einer Bezirkswahl folgendes Resultat ergibt:

In 9 Bezirken erhalten durchschnittlich A 110, C 70, D 20 Stimmen.

In 15 Bezirken erhalten durchschnittlich B 110, C 80, D 10 Stimmen.

Es hätten also insgesamt erhalten: A (9×110) = 990

B (15×110) = 1650

C (9×70 und 15×80) = 1830

D (9×20 und 15×10) = 330 Stimmen.

Bei dieser Stimmenabgabe würden nach dem jetzigen System A 9 und B 15 Sitze — nach der Zahl der Bezirke, in denen sie siegten — erhalten, C und D aber völlig unvertreten bleiben.

Nach dem Proportionalwahlssysteme würde es heissen: Zu je 1 Sitz gehören durchschnittlich 200 Stimmen. Es würden demnach als gewählt zu betrachten sein von der Seite der Partei

vorangehenden Ausführungen demnach sehr zu wünschen. Jedoch lassen sich schon bei den jetzigen Wahlsystemen, wie manche Beispiele zeigen, sehr verschiedenartig zusammengesetzte Gemeindegemeinschaften erzielen. Voraussetzung wäre allerdings, dass man es verstände, für die Aufgaben einer gesunden Wohnungspolitik das Verständnis der Wähler zu wecken. Ein wirksames Mittel, die egoistische Opposition der Hausbesitzer zu brechen, wäre es vielleicht, wenn man rücksichtslos diejenigen Stadtverordneten, welche sich solchen, auf Verbesserung der Gemeindepolitik hinzielenden Massnahmen ohne ideelle Gründe widersetzen, der Öffentlichkeit preisgäbe. Kurz, es wäre eine aufklärende und belehrende Thätigkeit als ein für die Hebung der Wohnungsnot überaus wichtiges Moment erforderlich. Eine solche Aufgabe haben sich die Mietervereine gestellt.

Da in Sachsen, wie unten gezeigt werden soll, die Sorge für die Wohnungsverhältnisse gänzlich den Kommunen überlassen ist, so ist die erste Voraussetzung zu einer gesunden Wohnungspolitik, dass die Gemeindevertretungen sich der hohen sozial-politischen Aufgaben, die ihnen geworden sind, vollauf bewusst werden und selbststüchtige Partei- und Klasseninteressen hinter die Sorge für das Gesamtwohl zurückgestellt werden.

§ 16. Die statistischen Aemter.

Bevor zu polizeilichen oder gesetzlichen Massnahmen zur Behebung der Wohnungsnot geschritten werden kann, ist es durchaus nötig, sich über die thatsächlichen Wohnungsverhältnisse genau zu belehren. Daher ist die erste Forderung, die an die Kommunen und den Staat zu stellen ist, die Errichtung statistischer Aemter¹⁾. Nicht allein die grossen, sondern auch die mittleren und kleinen Städte sollten ein solches, ihrer Verwaltung angegliedertes statistisches Amt besitzen, das nicht nur für die Wohnungsreform, sondern für viele wirtschaftlich und sozial wichtige Zweige der Verwaltung (Gesundheits-, Armenwesen, Verkehrsverhältnisse etc.) die Grundlagen für die zu treffenden Massnahmen zu liefern hat. Der Wert einer Wohnungssstatistik wird allerdings vielfach überschätzt. Bücher²⁾ meint, „die Statistik ist in ihren Mitteln ein sehr beschränktes Hilfswerkzeug der Erkenntnis. Sie gestattet auf einmal

A (990 : 200)	die ersten 5 Kandidaten
B (1950 : 200)	„ 8 „
C (1830 : 200)	„ „ 9 „
D (330 : 200)	„ „ 2 „

Eine solche Zusammensetzung der Stadtvertretung würde unzweifelhaft ein getreueres Spiegelbild der Strömungen innerhalb der Gemeinden darstellen, als das jetzige Wahlsystem, das vom Zufall des Wohnorts der einzelnen Wählergruppen abhängig macht, zu oft unnatürlichen Wahlbündnissen führt und endlich grossen Teilen der Wählerschaft überhaupt jede Vertretung unmöglich machen kann.

¹⁾ Brandts, in Schr. d. Ver. f. Sozial-Pol. XCVIII, S. 58.

²⁾ Bücher, Wohnungsenquête in Basel, Basel 1891, S. 65.

immer nur ein Merkmal an einer Masse gleichartiger Objekte festzustellen. Höchstens kann man dieses eine Merkmal noch mit einem zweiten kombinieren.“ — Es ist richtig, dass eine einmalige statistische Erhebung nur den beschränkten Wert einer allgemeinen Orientierung besitzt. Werden jedoch diese Erhebungen regelmässig wiederholt, so bekommt man mit jeder Untersuchung einen immer genaueren Einblick in die Entwicklung von Verhältnissen und Zuständen. Wenn das gewonnene Bild vielleicht auch nicht vollständig der Wirklichkeit entspricht, so dürfte es doch genügen, um Massnahmen zu nötig erscheinenden Aenderungen zu treffen.

Im Königreich Sachsen besitzt sowohl der Staat, wie die drei Grossstädte ihre eigenen statistischen Aemter. Auf dem Gebiet der Wohnungsstatistik hat sich besonders das unter Leitung des Professors Hasse stehende leipziger statistische Amt hervorgethan, das seit einer längeren Reihe von Jahren in den Verwaltungsberichten der Stadt Leipzig statistische Erhebungen über die Wohnungsverhältnisse veröffentlicht und mit Ratschlägen für die gewerbsmässige Wohnungsproduktion begleitet, die, wie gezeigt wurde, leider nur zu wenig befolgt werden. Auch das statistische Amt zu Dresden hat bereits mehrfach wohnungsstatistische Untersuchungen angestellt. In Chemnitz ist, wie früher erwähnt, erst im Anschluss an die Volkszählung von 1900 eine genauere Untersuchung der Wohnungsverhältnisse vorgenommen worden, nachdem im Jahre 1877 bereits ein schüchterner Versuch dazu gemacht worden ist. In den Veröffentlichungen des Königlich Sächsischen Statistischen Bureaus wird dann regelmässig das Facit aus diesen Erhebungen gezogen. Da die Ueberzeugung von der Notwendigkeit solcher Erörterungen immer fester geworden ist, so ist zu hoffen, dass diese Aufgabe der statistischen Aemter immer regelmässiger und eingehender erfüllt wird. In den Mittel- und Kleinstädten Sachsens bestehen solche ständige statistischen Aemter noch nicht.

Kap. 2.

Polizeiliche und gesetzliche Massnahmen.

§ 17. Die Wohnungsinspektion.

Um regelmässige Untersuchungen der Wohnungsverhältnisse vornehmen zu können, ist eine ständige Wohnungs-Inspektion, ein sogenanntes Wohnungsamt, von höchster Bedeutung. Dieses Organ der Verwaltung hat einerseits der Statistik das nötige Material zu liefern, andererseits auf Grund seiner Beobachtungen Verordnungen zur Beseitigung der ungesunden Wohnungszustände der Ortsbehörde vorzuschlagen und deren Durchführung zu überwachen. In vielen Städten Deutschlands sind bereits Versuche mit der Errichtung solcher ständigen Wohnungs-Inspektionen gemacht worden, doch kann von einer allgemeinen Einführung noch nicht die Rede sein. Dass die gesetzliche Möglichkeit zur Einführung einer geordneten Wohnungsbeaufsichtigung in allen Bundesstaaten des deutschen Reiches gegeben ist, und dass Behörden, welche dieselbe in die Hand nehmen können, vorhanden sind, hat von der Goltz¹⁾ nachgewiesen. Der von der Goltz'schen Ansicht, dass durch ein Reichsgesetz eine regelmässige Wohnungsinspektion angeordnet werden soll, wird man sich nur ungern anschliessen, weil ein solches Gesetz schwerlich die, eine individuelle Behandlung erfordernden, verschiedenen örtlichen Bedürfnisse genügend berücksichtigen kann, doch können die Regierungen der einzelnen Provinzen und Bundesstaaten für ihre Gebiete die Einführung anordnen und in allgemeinen Normativbestimmungen, welche den örtlichen Verhältnissen angepasst sind, den Umfang ihrer Thätigkeit festsetzen. Wenn die Versuche zu einer allgemeinen Wohnungsbeaufsichtigung in Deutschland bisher nur schüchtern und zaghaft hervorgetreten sind, so liegt dies wohl an der Scheu vor schärferen Eingriffen in das Eigentumsrecht, in die persönliche Freiheit und endlich an den liberalistisch-individualistischen Charakter unserer Wirtschaftspolitik überhaupt. — Und doch ist gerade in England, dem Geburtslande des Individualismus, die Wohnungsgesetzgebung

¹⁾ Die Wohnungsinspektion und ihre Ausgestaltung durch das Reich, Heft 2 der Publicationen des Vereins-Reichswohnungsgesetz.

am weitgehendsten ausgebildet¹⁾. Im Jahre 1851 wurde in England der erste Schritt auf dem Gebiete der Wohnungsgesetzgebung gethan, und die Zahl solcher Gesetze vermehrte sich schnell. 1890 und 91 wurden diese zahlreichen Gesetze zusammengefasst, und während es vorher an einer energischen Handhabung der gegebenen Rechtsmittel fehlte, erwachte jetzt der Eifer für die Besserung der Wohnungsverhältnisse von neuem. Die Wohnungsinspektion wurde in England in der Erwägung eingeführt, dass gesetzliche Vorschriften über die Beschaffenheit u. s. w. der Wohnungen allein nicht genügen, sondern dass es Organe geben muss, die über die Ausführung dieser Vorschriften wachen, auf Wohnungen, die den gesetzlichen Ansprüchen nicht genügen, fahnden, und die mit der nötigen Machtbefugnis ausgestattet sind, um die Befolgung der Vorschriften gegebenenfalls zu erzwingen. Die Wohnungsinspektion liegt in England in erster Linie in der Hand besonderer Beamten. Prinzipiell ist die Sicherheitspolizei bei der Kontrolle privater Wohnungen ausgeschlossen, während in Deutschland leider meist die Polizeibehörde mit der Ausführung der Verordnungen betraut ist. Den Polizei-Unterbeamten fehlt es leicht an der technischen Bildung zur Beurteilung der Wohnungsverhältnisse, und die Verordnungen werden schablonenmässig angewendet. Auch verlangt die Wohnungsinspektion, wenn sie nicht zu einer unerträglichen Belästigung werden soll, zu ihrer Durchführung ein hohes Mass von Takt, der dem Schutzmann ebenfalls oft mangelt. Die sanitäre Seite der Wohnungsverhältnisse wird in England besonders betont, und die Organe der Wohnungsinspektion sind daher in erster Linie Gesundheitsbeamte „Medical Officers of Health“, Aerzte, und als Unterbeamte: Sanitätsinspektoren „Sanitary Inspectors.“ Gesundheitsbeamte allein dürften zu einer wirksamen eingehenden Wohnungsinspektion aber kaum ausreichen. Unter den Beamten, welche die Inspektion auszuführen haben, muss sich notwendig auch ein bautechnisch gebildeter befinden²⁾. Da ein Hauptgrundsatz der englischen Wohnungsgesetzgebung die Durchführung derselben durch die Gemeinde in erster Linie ist, so werden diese Beamten von den Kommunalbehörden angestellt. Im Jahre 1898 gab es in London 51 Gesundheitsbeamte und 246 Sanitätsinspektoren. Letztere werden in zwei besonderen Anstalten, im British Institute of Public Health und im Sanitary Institute für ihren Beruf vorbereitet³⁾.

¹⁾ v. Oppenheimer, Wohnungsfrage und Wohnungsreform in England. Leipzig 1890.

Sinzheimer, „Die Arbeiterwohnungsfrage“. Stuttgart 1902.

v. Nostiz, „Die arbeitenden Klassen in England“. 1901.

²⁾ Roscher-Stieda, National-Oekonomie des Handels- und Gewerbetreibenden. 7. Aufl. S. 68.

³⁾ Sinzheimer, „Die Arbeiter-Wohnungsfrage“. Stuttgart 1902. S. 77 ff., auch Bützow, „Die Wohnungsfrage in England“, Schriften des Vereins für Sozial-Politik XC VII.

In Deutschland ist die Wohnungsinspektion bislang am wirksamsten im Grossherzogtum Hessen¹⁾ ausgebildet, wo sie durch Landesgesetz vom 1. Juli 1893 eingeführt worden ist. Neben den Gesundheitsbeamten ist die Ausführung des Gesetzes leider den Ortspolizeibehörden anvertraut. In den 55 deutschen Städten mit über 50000 Einwohnern wurde 1900 die Wohnungsaufsicht nur in 15 in einigermassen genügender Weise ausgeführt, in 10 mangelhaft und in den übrigen 30 wenig oder garnicht.

Leicht lässt sich an die Wohnungsinspektion ein Wohnungsnachweissbureau angliedern, wie solche schon in Köln, Strassburg Aachen, Bonn, Worms, Posen u. s. f. bestehen. Durch einen solchen Wohnungsnachweis erhält der Wohnungssuchende ein Bild von dem Aussehen u. s. w. der Wohnung, sodass er sich das mit viel Zeitverlust und Kosten verbundene Herumlaufen und Inaugenscheinnehmen von Wohnungen in den verschiedenen Stadtteilen sparen kann. Auch spart es Mieter wie Vermieter die teuren Inserate in den Zeitungen. In Sachsen wird solcher Wohnungsnachweis nur von einigen Hausbesitzer- und Mietervereinen unterhalten, noch dazu in höchst unvollkommener Weise.

Im Königreich Sachsen existiert eine allgemeine Wohnungsbeaufsichtigung noch nicht. Das Baugesetz vom 1. 7. 1900 hat die Wohnungsbeaufsichtigung ganz der örtlichen Regelung überlassen, und in einer Ministerialverordnung vom 29. 4. 01 wird der bestimmte Wunsch ausgesprochen, dass die Kommunen dieselbe selbst in die Hand nehmen. Am 30. September 1896 wurde bereits eine Reihe von Vorschriften vom Königlichen Ministerium erlassen, welche erstens Anweisungen über Bebauungspläne u. s. w. gaben, dann aber besonders den Ortsbaupolizeibehörden empfahlen, mit Verordnungen gegen das Schlafstellenwesen und die Ueberfüllung von Wohnungen einzuschreiten. Der Erlass gab dann noch die leitenden Gesichtspunkte für eine solche Regelung der städtischen Wohnungsverhältnisse an. Besonders wendete er sich gegen die Errichtung von Mietskasernen in ländlichen Gemeinden und neuen Ortsteilen. Auch im Jahre 1898 betonte die Regierung in einer neuen Verordnung, „dass es eines besonderen Nachweises der gesundheitlichen Mängel der Häuser mit 4 oder 5 übereinanderliegenden Wohnschichten nicht bedürfe. Im Innern grosser Städte werde man derartige Häuser aus wirtschaftlichen Gründen ertragen müssen, doch läge nicht der geringste Anlass vor, derartige Wohnverhältnisse auch in den neuen Stadtteilen sich entwickeln zu lassen.“

§ 18. Die Wohnungsordnungen.

Die polizeilichen und gesetzlichen Ansprüche, die in Bezug auf die Benutzung der Wohnungen zu stellen sind, kommen in den Wohnungs-Ordnungen zum Ausdruck.

¹⁾ v. d. Goltz, „die Wohnungsinspektion und ihre Ausgestaltung durch das Reich“ Seite 6.

In Dresden und Leipzig sind auf Grund der allgemeinen Polizeibefugnisse Wohnungsordnungen aufgestellt worden. Beide Verordnungen sind jedoch bis heute noch nicht völlig in Kraft getreten, weil eine scharfe Durchführung der einzelnen Bestimmungen nicht möglich war, da sich herausstellte, dass die Zahl von kleinen Wohnungen in beiden Städten bei weitem nicht hinreichte, um dem mit dem Inkrafttreten der Verordnung zu erwartenden Mehrbedarf zu genügen. Dies ist ein Beweis für die Notwendigkeit regelmässiger statistischer Untersuchungen der Wohnungsverhältnisse, denn Verordnungen sollen erst erlassen werden, wenn die Behörden in der Lage sind, ihre Durchführung zu erzwingen. Weiter warnt diese Thatsache davor, die Bedeutung solcher Verordnungen für die Wohnungsreform zu überschätzen, denn ohne positive Massnahmen, welche auf angemessene Vermehrung des Wohnungsvorrates hinzielen, ist die negative Wohnungspolitik, die Benutzung der vorhandenen Wohnungen betreffend, zwecklos. Eine der Hauptforderungen einer gesunden Wohnungspolitik ist: Keine Schliessung und Beseitigung ungenügender Wohnungen ohne entsprechenden Ersatz.

Die Dresdner Wohnungsordnung, welche bereits am 16. 12. 1897 erlassen wurde, zerfällt in Vorschriften über Wohnräume im allgemeinen, über die Vermietung und Untervermietung von Teilen einer Wohnung, besonders die Schlafstellenvermietung und endlich in Vorschriften über die Schlafstellen der Dienstboten und gewerblichen Arbeiter. Mit der strengen Durchführung des Abschnittes C der Wohnungsordnung, der sich auf die Vermietung und Untervermietung von Teilen einer Wohnung bezieht, hat der Rat bis zum 1. 10. 1904 zu warten beschlossen, da zu hoffen ist, dass bis dahin die Produktion, durch geeignete Massnahmen unterstützt¹⁾, eine genügende Anzahl von kleinen Wohnungen hergestellt haben wird. Die übrigen Bestimmungen werden bereits, soweit es unter den jetzigen Verhältnissen möglich ist, durchgeführt, und man ist bestrebt, eine allmähliche Ausscheidung der allerschlechtesten Wohnungen durchzusetzen.

Die hiernach an die Wohnräume im allgemeinen zu stellenden Forderungen sind: Genügende Grösse, bequeme Zugänglichkeit, Helligkeit, Trockenheit, Luftigkeit. Ferner soll jeder Wohn- und Schlafrum wenigstens 1, nach dem Freien zu öffnendes, genügend grosses Fenster haben. Die bisher vielfach benutzten fensterlosen Alkoven sind nur dann als Wohn- und Schlafrum zulässig, wenn sie mit dem Hauptraum durch eine genügend grosse Oeffnung verbunden sind und kleiner sind als dieser. Jede Familienwohnung, worunter alle gemeinschaftlichen Haushaltungen von mehr als 3 Personen fallen, soll mindestens aus Wohnraum, Schlafrum

¹⁾ Im Jahre 1899 gelangten in Dresden 7 Bebauungspläne und Bau-regulative zur Verabschiedung, sodass für die nächste Zeit der Bauhätigkeit eine reichliche Menge Bauland zur Bebauung erschlossen ist.

und womöglich Küche bestehen. In jeder Wohnung dürfen nur soviel Personen wohnen, dass auf jede erwachsene Person wenigstens 20 cbm und auf jedes Kind wenigstens 10 cbm Luftraum kommen, wobei der Luftraum der ganzen Wohnung in Frage kommt.

Für die Vermietung und Untervermietung von Teilen einer Wohnung gelten folgende Bestimmungen: Besteht die Familie des Vermieters aus 3 und mehr Köpfen, so muss sie für ihren eigenen Gebrauch mindestens 1 heizbaren Wohnraum und 1 Schlafräum, besteht sie aber aus 2 Köpfen, mindestens 1 heizbaren Wohnraum oder 1 Schlafräum behalten; Küchen gelten hierbei nicht als Wohn- oder Schlafräume. Jedoch dürfen auch, wenn die oben erwähnten Räume nicht zur alleinigen Verfügung des Vermieters bleiben, seine und seiner Frau Blutsverwandte, die einen eigenen Hausstand nicht führen, sowie Kinder unter 14 Jahren in die Wohnung aufgenommen werden. Alleinstehende Männer und Frauen dürfen Personen ihres eigenen Geschlechts in ihren Schlafräum aufnehmen. Jede in Untermiete wohnende Familie von 3 und mehr Köpfen muss mindestens 1 Wohnraum und 1 Schlafräum zur eigenen Benutzung haben. In dem Schlafräum müssen auf jede Person mindestens 10 cbm Luftraum und $3\frac{1}{2}$ qm Bodenfläche kommen; für je 3 Familien oder 10 alleinstehende Personen muss ein Abort vorhanden sein. Die Wohnräume der Teilm Mieter müssen verschliessbar und von den Wohnräumen des Vermieters getrennt sein, sowie einen eigenen Zugang haben.

Neben diesen Bestimmungen gilt für die Schlafstellenvermietung noch Folgendes: In eine Wohnung dürfen nur Schlafleute einerlei Geschlechts, nur Männer oder nur Frauen, aufgenommen werden. Der Vermieter ist verpflichtet, jeder Person ein Bett, je 2 Personen 1 Wasch- und Trinkgeschirr zur Verfügung zu stellen und für tägliches Lüften und Reinigen, sowie mindestens wöchentliches Scheuern der Schlafräume zu sorgen. Auch sind in den Schlafräumen die Bestimmungen der Wohnungsordnung, die sich auf die Schlafstellenvermietung beziehen, anzuschlagen. Was schliesslich die Schlafstellen der Dienstboten und gewerblichen Arbeiter anlangt, so müssen auch sie den an Wohnräume zu stellenden Anforderungen entsprechen, sie sollen daher genügend gross, hell, trocken, luftig und bequem zugänglich sein, sowie genügenden Schutz gegen die Unbilden des Wetters bieten. Insbesondere soll jede Schlafstelle mit einem genügend grossen, nach dem Freien zu öffnenden Fenster versehen sein. Jedoch sollen bis auf weiteres auch Räume, die Luft und Licht nur von der Treppe oder dem Hausflur aus erhalten, zugelassen sein, wenn sie hinreichend Lüftungsvorrichtungen haben und sonst den Anforderungen genügen. Auch bei den Dienstbotenschlafstellen müssen auf die Person mindestens 10 cbm Luft und $3\frac{1}{2}$ qm Bodenfläche kommen. Im übrigen müssen diese Schlafstellen nach dem Geschlecht der Dienstboten und von den Schlafräumen der

Dienstherrschaft getrennt sein. In Familienschlafzimmern dürfen Dienstboten und gewerbliche Arbeiter nur aufgenommen werden, wenn hierbei die Trennung Erwachsener nach dem Geschlecht durchgeführt wird.

Eine Verpflichtung, die zur Teilvermietung, insbesondere zur Schlafstellenvermietung, bestimmten Räume anzuzeigen, besteht nicht. Es werden aber diese Räume vor dem Inkrafttreten der Wohnungsordnung von der Wohnungspolizei nicht untersucht, und es wird daher auch den Vermietern keine Mitteilung darüber zugehen, ob die Vermietung, sei es, dass sie schon vorliegt oder erst geplant ist, zulässig ist. Vielmehr hat sich jeder Vermieter zur Vermeidung der in der Wohnungsordnung angedrohten Strafen hierüber selbst zu vergewissern.

Nach vorstehenden Bestimmungen sieht der Rat von Dresden eine Wohnung schon als überfüllt an, wenn sie nicht wenigstens 20 cbm Luftraum für jeden Erwachsenen und 10 cbm für jedes Kind bietet. — Gerade diese Mindestluftraumforderung, so richtig und wichtig sie theoretisch auch ist, wird bei den jetzigen Mietpreisen sehr schwer durchzuführen sein. Wer will die Kosten eines solchen Verfahrens bestreiten? Will man einen Familienvater bestrafen, dessen Familie sich vergrössert und der kein Geld für eine entsprechende grössere Wohnung hat?

Sehr wichtig für die sanitäre Beurteilung einer Wohnung ist die Fensterlage. In Leipzig empfing z. B. 1885 der 4. Teil der Gesamtbevölkerung Licht und Luft ausschliesslich von den Höfen¹⁾, in denen besonders im heissen Sommer oft eine unerträgliche Atmosphäre herrscht. In diesem Punkte stellt die Wohnungsordnung leider keine präzise Forderung auf. Die Wohnungen sollen nur „sich in einem gesundheitsmässigen Zustande befinden“, „hinlänglich gross und zugänglich sein“ und „hinlänglich Schutz gegen die Witterung bieten“.

Die Dresdner Vorschriften über das Kost- und Quartiergängerwesen sind die besten und eingehendsten, die überhaupt erlassen worden sind. Sie gehen in manchem schon etwas zu weit und greifen leicht in lästigwerdender Weise in die persönliche Freiheit des Einzelnen ein.

In Leipzig ist bereits am 18. 12. 1896 vom Gesundheitsamt ein Regulativ über Teilvermietungen aufgestellt worden, welches bis heute noch nicht in Kraft treten konnte.

Danach wird die Teilvermietung in Wohnungen, die nur aus Stube, Kammer und Küche bestehen, oder noch weniger Räume enthalten, gänzlich untersagt. Nach § 10 des Regulativs muss jede beabsichtigte Untervermietung der Behörde angezeigt werden, und erst nach behördlicher Prüfung ist die Untervermietung gestattet.

¹⁾ Trüdinger, die Arbeiterwohnungsfrage etc. Seite 22.

In Chemnitz bestehen z. Zt. noch keine Regulative, das Schlafstellenwesen und die Benutzung von Wohnungen betreffend; jedoch ist im Jahre 1888 am 21. Juli folgende Bekanntmachung vom Rate über das Schlafstellenwesen erlassen worden.

1. Ein als Schlafstelle ermieteter Wohnraum darf von Personen verschiedenen Geschlechts nur insoweit benutzt werden, als diese Personen miteinander verheiratet oder in auf- und absteigender Linie verwandt sind.

2. Für Einhaltung dieser Vorschrift und dafür, dass die Benutzung eines Wohnraumes als Schlafstelle nicht gegen sonstige behördliche Anordnungen in sitten- oder gesundheitspolizeilicher Beziehung verstösst ist der Vermieter verantwortlich.

3. Zuwiderhandlungen werden mit Geldstrafe bis zu 50 Mark oder Haftstrafe bis zu 8 Tagen geahndet.

Diese Bekanntmachung enttprach einer vom Ministerium am 22. 2. 1888 ergangenen Anregung.

In Zwickau ist bereits im Jahre 1888 eine Verordnung, die Regelung des Schlafstellenwesens betreffend, erlassen worden. Danach werden für jede Person 9—10 cbm Luftrum und 4 qm Bodenfläche in dem Schlafrum gefordert. Besonders eingehend ist diese Verordnung nicht.

Am 29. April 1901 erging ein Ministerialerlass, wonach die Regierung die Kommunen darauf aufmerksam macht, dass nach dem neuen Baugesetz vom 1. 7. 00 die Regelung der Wohnungsverhältnisse in die Hand der Gemeinden selbst gelegt sei, und dass das Ministerium mit Rücksicht auf die Wichtigkeit und Dringlichkeit der Sache erwartet, dass wenigstens die Gemeinden mit mehr als 20 000 Einwohnern unverzüglich an den Erlass einer Wohnungsordnung herangehen. Das Ministerium bemerkt dazu besonders, dass es nicht genügen wird, Vorschriften über die Beschaffenheit und die Instandhaltung der Wohnungen aufzustellen, sondern dass es vor allem darauf ankommt, eine zweckmässige Wohnungsbeaufsichtigung einzurichten. In erster Linie wird den Gemeinden die Regelung des Schlafstellenwesens zur Pflicht gemacht. — Daraufhin sind nun verschiedene Städte an die Ausarbeitung von Wohnungsordnungen gegangen, und es ist zu hoffen, dass für Sachsen damit dieser Teil der Massnahmen zur Besserung der Wohnungsverhältnisse in nicht zu ferner Zeit überall durchgeführt sein wird. Am 10. 12. 01 wurde z. B. eine sehr ausführliche Wohnungsordnung für Crimmitschau angenommen, die sich im wesentlichen an die Dresdner Verordnung anlehnt. Das Inkrafttreten dieser Ordnung ist auf den 1. April 1903 festgesetzt worden, um der Bürgerschaft Zeit zu geben, schlechte Wohnungen zu verbessern. In dieser Wohnungsordnung werden auch Vorkehrungen zu einer regelmässigen Beaufsichtigung der Wohnungen mit Teilvermietung getroffen, während eine allgemeine Inspektion aller Wohnungen nicht verfügt worden ist. Die Beaufsichtigung hat ein Wohnungsausschuss, der aus Rats-

mitgliedern, Stadtverordneten und Armenbezirksvorstehern resp. deren Stellvertretern besteht, zu übernehmen. Die Durchführung der Anordnungen dieses Ausschusses übernimmt die Baupolizei.

Am 25. November 01 hat ferner die Königliche Amtshauptmannschaft¹⁾ Rochlitz für ihre Bezirke, — natürlich mit Ausnahme der Städte mit revidierter Städteordnung —, ein Regulativ über das Schlafstellenwesen erlassen, worin den Ortsbehörden eine alljährlich einmal stattfindende Revision der für Quartiergänger bestimmten Räume zur Pflicht gemacht wird. Diese Verordnung ist bereits am 1. 1. 02 in Kraft getreten, doch behielt sich die Königliche Amtshauptmannschaft vor, nötigenfalls Stundung einiger Regulativbestimmungen zu gewähren. Dass die Verordnung in der Hauptsache bereits durchgeführt werden konnte, ist ein Beweis dafür, dass die Wohnungsverhältnisse auf dem Lande nicht so schlecht sind, wie in den grossen Städten. Des Kuriosums wegen sei erwähnt, dass in diesem Regulativ bestimmt wird, in jedem Raume mit Teilvermietung sei ein Plakat mit der Inschrift „auf den Boden spucken ist verboten“ anzubringen. Auch „sind geeignete Spucknapfe mit Wasser in genügender Zahl bereit zu halten und gehörig zu reinigen.“ — Die gewerbmässige Vermietung von Schlafstellen wird von der Genehmigung der Ortsbehörde abhängig gemacht.

Auch die Königliche Amtshauptmannschaft Auerbach hat sich veranlasst gesehen, ein Regulativ über das Schlafstellenwesen am 20. April 1902 zu erlassen, wonach die Polizeibeamten jederzeit befugt sind, die Schlafstellen zu betreten und zu kontrollieren.

§ 19. Das Baugesetz und die Bauordnungen.

Während Wohnungsinspektionen und Wohnungsordnungen sich mit den vorhandenen Wohnungen beschäftigen, und die sanitären, wie moralischen Bedingungen, unter denen die Bewohner leben, zu verbessern trachten, ist der Zweck des Baugesetzes und der Bauordnungen, eine den sanitären und sozialen Anforderungen der Jetztzeit entsprechende Bauweise zu garantieren.

Die Baugesetze und Bauordnungen beschränken somit in weitgehendster Weise das Recht des Bodeneigentümers, über sein Eigentum zu verfügen. An keinem andern Eigentumsobjekt ist bereits das Verfügungsrecht so beschränkt worden, wie am Grund und Boden. Während das Nachbarrecht seine Eigentumsbeschränkungsbefugnisse am Boden aus Normen des Privatrechts ableitet, werden Baugesetze und Bauordnungen auf Grund des Baupolizeirechts

¹⁾ Auch für den amtsauptmannschaftlichen Bezirk Leipzig ist eine allgemein gültige Wohnungsordnung in Aussicht genommen. Sie macht sich besonders nötig in Anbetracht des zu erwartenden grossen Zuzugs von Arbeitern gelegentlich der Eisenbahnhofsbauten etc.

aufgestellt. Das Baupolizeirecht ist, nach Loenings Definition¹⁾, der Inbegriff der Sätze des öffentlichen Rechtes, durch welche die Baufreiheit dessen, der privatrechtlich über den Grund und Boden zu verfügen hat, zu dem Zwecke beschränkt wird, um die Gefahren zu verhüten oder zu beseitigen, welche durch die Ausführung oder den baulichen Zustand von Bauwerken für einzelne Personen, die sich gegen solche Gefahren nicht zu schützen vermögen, oder für die gesamte Bevölkerung oder das Gemeinwesen entstehen können. — Auch die obenbesprochenen Wohnungsordnungen u. s. w. sind auf Grund dieses Teiles des öffentlichen Rechts erlassen worden. Mit der modernen Entwicklung des Städtewesens haben sich die Aufgaben der Baupolizei wesentlich erweitert. Früher begnügte man sich im allgemeinen, Vorschriften zu erlassen, wodurch die bauliche Festigkeit und Feuersicherheit der Gebäude erhöht wurde, während heute das Baupolizeirecht zu einem Teile der sozialen Gesetzgebung geworden ist, welche die berechtigten Interessen aller Bevölkerungsschichten zu schützen hat. Da nun aber neue Massnahmen im Interesse des öffentlichen Wohles meist erst auf Grund von Erfahrungen getroffen werden können, somit tatsächlich solche Zustände, welche dem Gemeinwohl schädlich sind, meist vorhanden sind, so werden die Eigentümer, auf welche diese Massnahmen Anwendung finden, in ihrem Vermögen geschädigt. Grundsätzlich steht den Eigentümern für diese Wertverminderung ihres Eigentums kein Anspruch auf Entschädigung zu, doch wird sich der Staat auf die notwendigsten Massnahmen beschränken müssen, um nicht den Wohlstand weiterer Kreise und somit das Nationalvermögen allzu empfindlich zu schädigen.

Nur in einigen deutschen Staaten sind allgemeine Baugesetze und Bauordnungen erlassen worden, z. B. in Sachsen-Altenburg 1659, Baden 1869, Württemberg 1872 und 82, Braunschweig, Anhalt 1881/82, Hessen 1881, Lübeck, Hamburg, Bremen, Bayern 1890. In Preussen hat man sich bisher mit örtlichen Polizeiverordnungen begnügt.

In Sachsen sind die Normen des Baupolizeirechtes in dem allgemeinen Baugesetz für das Königreich Sachsen vom 1. Juli 1900 enthalten. Dieses Gesetz trägt anerkanntermassen fast allen Bedürfnissen, welche auf Grund der wissenschaftlichen Erörterungen dieser Materie in den letzten Jahrzehnten erkannt worden sind, in einer für Deutschland vorbildlichen Weise Rechnung.

Das Baugesetz geht von dem Grundsatz aus, dass der Ortsgesetzgebung der weiteste Spielraum zu lassen ist. Es will sogar den grösseren Städten und Gemeinden einen Antrieb zur Aufstellung von Ortsgesetzen geben.

Je genauer und vollständiger eine Bauordnung ist, desto mehr muss sie die Möglichkeit an die Hand geben, bei der grossen

¹⁾ E. Loening, im Handwörterbuch der Staatswissenschaft. II. Auflage, 2. Bd. S. 515 ff.

Verschiedenheit der örtlichen Verhältnisse Abweichungen zuzulassen¹⁾. In dem § 8 des Gesetzes sind ortsgesetzliche Vorschriften, welche von den Bestimmungen des Gesetzes abweichen, zulässig, „wenn sie durch örtliche Verhältnisse geboten sind“. Ferner ist, um der örtlichen Verschiedenheit weiter Rechnung zu tragen, in § 9 gestattet, dass Ortsgesetze auch für Teile eines Gemeinde- oder Gutsbezirks erlassen werden. Nach § 14 kann sich die Ortsgesetzgebung auf dem Gebiete der Baupolizei auf alles das erstrecken, was ihr durch die Reichs- oder Landesgesetzgebung nicht ausdrücklich entzogen ist. Die Erwägung, dass eine Stadterweiterung nicht planlos vor sich gehen kann, sondern dass Bebauungsplan und Bauordnung zusammen gehören und von einheitlichem Geiste getragen werden müssen, führte zu den Vorschriften des dritten Abschnittes des Gesetzes, der von der Feststellung und Wirkung von Bebauungs-, Fluchtlinien- und Ortserweiterungsplänen handelt. Der § 18 giebt in vorzüglicher Weise die Gesichtspunkte wieder, die bei Aufstellung von Bebauungsplänen zu beachten sind. Danach kommen die Anforderungen der Feuersicherheit, des zu erwartenden öffentlichen Verkehrs und der Gesundheit, die zweckmässige Wasserversorgung und Entwässerung, ferner die Rücksichten, die Lage und Entwicklung des Ortes und auf das den örtlichen Bedürfnissen entsprechende Wohnungsbedürfnis, schliesslich auch aesthetisch-künstlerische Anforderungen in Betracht.

Weiterhin wird in dem § 18 Absatz G darauf Bedacht genommen, dass die Bauordnung nach Zonen und Bezirken abgestuft wird, sodass für das Innere, die Aussenbezirke und Umgebung der Städte verschiedene Ausnutzungsmöglichkeiten des Bodens eintreten. Diese Abstufung war bis vor einem Jahrzehnt in den deutschen Bauordnungen kaum bekannt²⁾. Der Erfolg ist denn auch gewesen, dass man in den Aussenbezirken der Städte, oft selbst noch auf freiem Felde, die hohen Mietskasernen mit den kahlen Brandmauern trifft, durch deren Erbauung der Bodenpreis über Gebühr gestiegen ist.

Die zulässige Anzahl der Geschosse ist auf höchstens drei für ländliche Orte und Landhausviertel, im übrigen höchstens vier Geschosse beschränkt. Nur in den Innenbezirken grösserer Städte, an besonders breiten Strassen und Plätzen oder mit erheblichem Kostenaufwand der Anlieger berichtigten Flussläufen sind ausnahmsweise fünf Stockwerke zuzulassen, wobei jedes Erdgeschoss, Zwischen- oder Dachgeschoss, sofern es Wohnzwecken dient, mit einzurechnen ist. Ueber jeden Bebauungsplan steht die oberste Entscheidung dem Ministerium zu. Nach dem § 31 findet eine Entschädigung für Baubeschränkung oder Wertverminderung statt,

¹⁾ A. Dix „Wohnungsfrage“. Berlin 1900, Seite 18.

²⁾ Nach Mitteilungen des Professor Baumeister wendeten 1895 50 Städte das Zonenprinzip in grösserem oder geringerem Masse an. Soziale Praxis 1896, Seite 782.

wenn auf einem bebaut gewesenen Grundstück der Neubau in die hinter der Strassenfluchtlinie liegende neue Baufluchtlinie einrückt.

In den §§ 39 und 40 wird die Heranziehung der Anlieger zu den Kosten der beiderseitig bebauten Strassen auf $24 : 2 = 12$ m, bei einseitiger Bebauung auf 15 m, an freien Plätzen auf 24 m beschränkt. Während im allgemeinen die Strassenbaukosten von der Anbauern ganz oder in Form von Beiträgen zurückgefordert werden, kann nach dem § 52 durch Ortsgesetz bestimmt werden, dass die dem Bauherrn obliegenden Leistungen ganz oder teilweise auf die Gemeindekasse übernommen werden. Nach dem § 78 wird sogar zu einer sachgemässen Verteilung dieser Kosten in Rücksicht auf die Bauweise, auf die Stockwerkszahl und die Zahl der eingebauten Wohnungen angeregt. Dadurch würde dem Massenmiethaus ein Vorteil genommen.

Es wurde schon früher dargelegt, wie das verfügbare Baugelände oft durch die Zerstückelung des städtischen Grundbesitzes beschränkt wurde und dass damit den Bodenspekulanten ein weiterer Grund, die Bodenpreise hochzutreiben, gegeben sei. Diesem Nachteile einer zu grossen Parzellierung und Zerstückelung von städtischem Grundbesitz tritt das allgemeine Baugesetz in seinem 5. Abschnitt wirksam entgegen. In dem § 54 wird gesetzlich die Möglichkeit zur Umlegung von solchem, in seinen jetzigen Eigentumsverhältnissen zur Bebauung nicht geeigneten Gelände gegeben; und zwar kann der Antrag zu solcher Umlegung sowohl von der Gemeindevertretung, als auch aus den Kreisen der Bodeneigentümer selbst hervorgehen. Der Umlegungsplan ist von der Ortspolizeibehörde dem Ministerium vorzulegen, welches sich die Entscheidung vorbehält. Das Umlegerecht muss unter völliger Entschädigung und Wertausgleich aller beteiligten Bodeneigentümer ausgeübt werden. Nach dem § 67 ist mit Genehmigung des Ministeriums auf Antrag der Gemeindevertretung die Enteignung für folgende Fälle zulässig:

A. Zur Verbreiterung, Geradelegung oder Fortsetzung der für den innern Ortsverkehr bestimmten Strassen, Wege und Plätze.

B. Zur Anlage und Durchführung neuer dergl.

C. Zur Erbauung und Verbreiterung von Brücken.

D. Zu Ufer- und Dammbauten.

E. Zur Herstellung von Schleusen und Wasserleitungen, zur Einführung derselben in die einzelnen Grundstücke, sowie zum Anschlusse der Schleusen an diejenigen benachbarter Gemeinden.

F. Zur Ergänzung oder Verschmelzung unbebaubarer Grundstückflächen in der geschlossenen Häuserreihe.

Massgebend ist, dass ein „öffentliches Interesse“ die Enteignung geboten erscheinen lässt. Ist ferner im Interesse des Verkehrs oder „der öffentlichen Gesundheitspflege“ die Niederlegung von Gebäuden oder Gebäudegruppen unerlässlich, so kann das Ministerium ebenfalls die Enteignungsbefugnis erteilen. Danach ist die weitgehendste Möglichkeit zur Sanierung ungesunder Stadt-

teile gegeben und damit zu einer durchgreifenden Verbesserung der Wohnungen überhaupt¹⁾. Im § 75 wird aber den Gemeinden zur Pflicht gemacht, Fürsorge zu treffen, dass die Bewohner, welche ein Haus infolge einer Umlegung oder Enteignung verlassen müssen, ein geeignetes Unterkommen finden. Die Möglichkeit der Enteignung von unbebautem Gelände zum Zweck der Ueberbauung ist in der „Begründung zum Entwurf des allgemeinen Baugesetzes“ verneint worden. In Baden z. B. ist diese Möglichkeit gegeben²⁾.

Im Interesse der Gesundheit der Bewohner ist ein genügender Bezug von Licht und Luft von grösster Bedeutung. Leider verlangt hier das Baugesetz nur ganz allgemein, dass Wohn- und Arbeitsräume „in ausreichendem Masse“ Trockenheit, Licht, Luft, Raum und Zugänglichkeit aufweisen, ohne dieses „ausreichend“ näher zu präzisieren. Im übrigen sind die §§, welche die Herstellungsweise und Grösse der Häuser behandeln, nur als Wegweiser für die Aufstellung von Ortsgesetzen zu betrachten. Zu Gunsten von kleinen Wohnungen und gemeinnützigen Unternehmen sind Ausnahmen von der jeweiligen ortsgesetzlichen Regelung der Bebauung zugelassen. — In den Stadtteilen mit offener Bauweise soll der Abstand zwischen 2 Gebäuden mindestens 4 m betragen. — Um den nötigen Licht- und Luftzutritt zu sichern, muss unmittelbar vor oder hinter jedem Wohngebäude ein breiter Hofraum oder Garten belassen werden, dessen Tiefe der Höhe des Gebäudes mindestens gleich kommt.

Während für Häuser in geschlossener Reihe massive Herstellungsweise verlangt wird, kann bei offener Bauweise Holzfachwerk zugelassen werden. Für besondere Bauweisen, welche in den örtlichen Verhältnissen begründet sind, kann die Polizeibehörde noch mehrere Erleichterungen zulassen. Ohne die berechtigten Forderungen der Feuersicherheit, Hygiene und Aesthetik zu verletzen, lassen sich diese Ausnahmen in erster Linie zur Beförderung des Baues von Arbeiterwohnungen und der gemeinnützigen Bauthätigkeit überhaupt anwenden; besonders ist die Gestattung des Fachwerkbaues bei kleineren Gruppenbauten in den städtischen Aussenbezirken zu empfehlen, da das Holzfachwerkhaus für unser Klima völlig zureichend ist. Dadurch lassen sich beim Bau eine Reihe namhafter Ersparnisse erzielen, was natürlich die Mieten erheblich verbilligen muss. Auf viele Generationen hinaus zu bauen, ist so wie so unwirtschaftlich, da sich die Wohnbedürfnisse ebenso

¹⁾ Die englische Gesetzgebung hat sehr weitgehende Enteignungsrechte zu Sanierungszwecken geschaffen, wobei namentlich die Bestimmung wichtig ist, dass der Eigentümer eines Hauses nicht nach dem Marktwert oder Mietwert entschädigt wird, sondern nur nach dem Wert, den das Haus hätte, wenn die Vorschriften der Wohnungspolizei erfüllt wären („Wohnungsfrage“, im Handwörterbuch der Staatswissenschaften, II. Auflage, 7. Band, Seite 866).

²⁾ In Baden kann jedes unbebaute Grundstück enteignet werden, wenn es im öffentlichen Interesse zur Befriedigung des Wohnungsbedürfnisses geschieht. Fuchs, Schr. d. Ver. f. Sozial-Pol. XCVIII, S. 38.

ändern können, wie die übrigen menschlichen Bedürfnisse. Es muss aber von Fall zu Fall die Genehmigung nachgesucht und erteilt werden, da ein allgemeines Gestatten von Fachwerkbauten sonst nur der Spekulation ein neues, bodenpreissteigerndes Moment liefern würde. — Die Zahl der Kellerwohnungen ist in Sachsen allgemein in der Abnahme begriffen. Die Einsicht, dass gerade solche unter der Strassensohle gelegenen Wohnungen die aller ungesundesten sind, hat bereits zu ihrer Unterdrückung viel beigetragen. Nach dem § 116 des allgemeinen Baugesetzes ist nun eine Einrichtung von Wohnungen im Kellergeschoss in solchen Orten, in welchen sie z. Zt. noch nicht üblich ist, gänzlich ausgeschlossen. Das Baugesetz verlangt für jede Wohnung einen besonderen Abort. Wie nötig diese Bestimmung ist, zeigt das Ergebnis der Leipziger Untersuchung der Wohnungen mit Teilvermietung 1897, wobei 15,9 % aller untersuchten Wohnungen gegen den § 8 Absatz 2 des Regulativs über Teilvermietungen verstießen, welcher mindestens 1 Abort für 3 Familien oder für je 10 Personen verlangt¹⁾. — Eine vorzügliche Bestimmung, welche gegen die ungesunde und schwindelhafte Bauspekulation gerichtet ist, enthält der § 139, welcher verlangt, dass an allen Neubauten an leicht sichtbarer Stelle ein Anschlag anzubringen ist, welcher den Stand, den Familiennamen und wenigstens einen ausgeschriebenen Vornamen, sowie den Wohnort oder die eingetragene Firma, nebst Niederlassungsort des Bauherrn, Bauleiters und Bausausführenden in deutlich lesbarer und unverwischbarer Schrift enthalten muss. Nach dem § 151 kann die Baupolizeibehörde im Einzelfalle auch solche Personen als Bauleiter oder Bausausführende zurückweisen, hinsichtlich welcher Thatfachen vorliegen, aus denen sich ergibt, dass sie wegen Unzuverlässigkeit oder mangelnder Sachkunde zur Leitung des beabsichtigten Baues ungeeignet sind. Diese Bestimmung scheint den Grundsätzen der Gewerbeordnung zu widersprechen. Prinzipiell ist die Zurückweisung eines Bausausführenden auch nicht zulässig, wohl aber kann die Polizeibehörde von Fall zu Fall erneut die Zurückweisung verfügen. Nach Vollendung jedes Baues hat die Polizeibehörde eine Prüfung desselben vorzunehmen und zu entscheiden, ob und unter welchen Bedingungen die Ingebrauchnahme zulässig ist. Die gesetzliche Zulässigkeit einer Beaufsichtigung von Mietwohnungen und Erlass von Bestimmungen, welche ihre Instandhaltung regeln, ist im § 163 gegeben. Damit ist aber noch nicht die Zulässigkeit einer allgemeinen Beaufsichtigung aller Wohnungen direkt ausgesprochen. — Wie oben erwähnt, hat das Gesetz der Ausgestaltung der Ortsgesetzgebung freiesten Spielraum gelassen, und im allgemeinen sind fast alle Bestimmungen des Gesetzes nur Normativbestimmungen. — Es wird wesentlich von der sozialen Einsicht und

¹⁾ Leipziger Verwaltungsbericht 1897, V. Abschnitt. „Wohnungen mit Teilvermietung. Tabelle 1.

dem guten Willen der Gemeindevertretungen abhängen, ob die wohldurchdachten, vorzüglichen Anordnungen des Gesetzes in die Praxis umgesetzt werden und somit zur Besserung der Wohnungsverhältnisse beitragen. —

In den meisten grösseren sächsischen Städten bestehen schon längst Ortsbauordnungen. Der Forderung einer Abstufung des Stadtbauplanes nach Zonen wird in den Ortsgesetzen leider noch zu wenig berücksichtigt. Im allgemeinen unterscheiden die Bauordnungen nur Bezirke mit geschlossener und Bezirke mit offener Bauweise, für welch' letztere in der Regel die zulässige Geschosshöhe etwas geringer ist, als in den Bezirken mit geschlossener Bauweise. Ein solcher abgestufter Stadtbauplan soll den verschiedenen Ansprüchen der Bevölkerungsklassen Rechnung tragen. Es müssen nicht nur Geschäftsviertel, Fabriksviertel und Wohnviertel mit verschiedener Bodenausnutzung vorgesehen werden¹⁾, sondern auch in den Ansprüchen an die bauliche Beschaffenheit muss in den Gegenden, welche für Wohnungen kleiner Leute bestimmt sind, eine Reduzierung eintreten. Wenn auch die jetzt bestehenden Ausnutzungsmöglichkeiten in den bereits in die Stadtbaupläne einbezogenen Terrains kaum mehr viel beschnitten werden können, ohne die wirtschaftlichen Interessen der Grundeigentümer auf das schwerste zu schädigen²⁾, so ist es immerhin möglich, bei künftigen Stadterweiterungen Rücksicht auf die Forderung von Abstufungen für die Aussenbezirke zu nehmen. Wenn ferner prinzipiell in den neuen Stadtteilen nur die weiträumigste Bauart und die niedrigste Gebäudeklasse zugelassen wird, so sind dadurch bereits der Bodenspekulation bedeutend die Flügel beschnitten. Macht sich dann in späterer Zeit eine intensivere Ausnutzung des Bodens nötig, so ist es leicht, durch eine Besteuerung der sogenannten Zuwachsrente die durch die intensivere Ausnutzung bewirkte Bodenpreissteigerung der Allgemeinheit zuzuführen. — Die Ausnutzungsfähigkeit des Bodens wird ausser von der zulässigen Stockwerkszahl noch von der möglichen Flächenbebauung bestimmt. — Hier stellt das allgemeine Baugesetz keine präzisen Forderungen auf. Der § 100 lautet: Vor und hinter den Gebäuden müssen dem Bauherrn und seinen Rechtsnachfolgern unbebaute Grundstücksflächen (Höfe, Gärten) in dem Umfange verbleiben, dass den sie umgebenden Gebäuden der nötige Licht- und Luftzutritt nicht entzogen wird und für Feuerlösch- und Rettungsanstalten der erforderliche Raum und die entsprechende Zugänglichkeit vorhanden sind. Deshalb ist unmittelbar vor oder hinter jedem Wohngebäude ein diesen Anforderungen entsprechender freier Hofraum oder Garten zu belassen, dessen Tiefe der Höhe des Gebäudes mindestens gleichkommt.

¹⁾ Roscher-Stieda, National-Oekonomie des Handels- und Gewerbelebens. 7. Auflage, Seite 58 und 60.

²⁾ Stübben, „Stadterweiterungsplan“, Schriften des Vereins für Sozialpolitik XCV, Seite 154.

In vielen mittleren und kleineren sächsischen Stadtgemeinden z. B. in Plauen und in Burgstädt wird in der Regel nur die halbe Grundstücksgrösse zur Bebauung freigegeben. Dresden verlangt im Gebiet der offenen Bauweise, dass der Hof mindestens $\frac{2}{5}$ der Grundstücksfläche beträgt. Die Bauordnungen mancher Städte, wie z. B. der Stadt Zwickau, fordern nur, dass die Hofräume „hinlänglich“ gross sind. Die Festsetzung der Grösse bestimmt im einzelnen Falle die Ortsbaupolizei.

Im Mai 1902 trat in Leipzig eine Bauordnung für einen grossen Teil Alt-Leipzigs in Kraft, welche in erfreulicher Weise hauptsächlich die Bestimmungen des allgemeinen Baugesetzes übernommen hat. Für die Grösse der Höfe sind zunächst die §§ 100—104 des Baugesetzes massgebend. Von jeder Baustelle dürfen ferner nur 4 Zehntel und bei Eckgebäuden 5 Zehntel der hinter der Baufluchtlinie liegenden Fläche mit Gebäuden überbaut werden. Es ist in Leipzig gänzlich untersagt, Kellerwohnungen in neuen Häusern einzurichten.

Das sächsische Baugesetz sagt im § 101: „Wenn sich Eigentümer von 2 oder mehreren benachbarten Grundstücken innerhalb desselben Baublocks gemäss §§ 2 ff verpflichtet, bestimmte Teile ihrer Grundstücke unbebaut zu erhalten (Hofgemeinschaft), so können diese zusammengerechnet und hierdurch die Erfordernisse des § 100 ohne Rücksicht auf die Eigentumsverhältnisse erfüllt werden.“ Diese Hofgemeinschaft ist in den 3 sächsischen Grossstädten und in mehreren kleinen Städten, z. B. in Plauen, ebenfalls nach den Ortsgesetzen zulässig. Wenn auch einerseits solche Hofgemeinschaften die nötige Licht- und Luftzufuhr in ausreichendem Masse garantieren, so ist doch die wirtschaftliche Folge dieser Bestimmungen, dass dadurch grössere Grundstücksparzellen besser baulich ausgenutzt werden können, als kleinere. Infolgedessen wird sich eine grössere Kapitalanlage besser verzinsen als eine kleinere. Diese Bestimmung spielt daher die Bauthätigkeit immer mehr in die Hände des grosskapitalistischen Unternehmers und reduziert die Zahl der kleineren Bauunternehmer und Hausbesitzer.

Wenn das allgemeine sächsische Baugesetz den Kommunen auch die Verpflichtung zur Aufstellung von Bebauungsplänen auferlegt, so sagt es doch nichts über den Gebietsumfang, der durch dieselben der Bebauung erschlossen werden soll. Es dürfte nicht in dem Belieben der Gemeinden stehen, diese Bebauungspläne erst aufzustellen, wenn ein dringendes Bedürfnis nach neuen Wohnungen vorliegt, sondern der Plan müsste Vorsorge treffen, dass für absehbare Zeit das erschlossene Terrain gewissermassen im Ueberfluss den Baulustigen zur Verfügung steht. Eine reichliche Menge von Bauland würde natürlicherweise geeignet sein, die Mieten zu verbilligen und in etwas das Monopol der Baulandeigentümer zu brechen. Eine weitere Aufgabe der Stadtgemeinde wird sein, das im Bebauungsplan einbezogene Terrain möglichst schnell durch Strassenanlagen aufzuschliessen, denn sonst kommt

stets nur das unmittelbar an das bebaute Terrain anstossende Bauland in Frage. Ein Bau von weiter entfernten Häusern wird leicht durch Mangel an öffentlichen Verkehrsmitteln gehindert, und solche Häuser finden schwer Mieter. Die Kontrakte mit Strassenbahngesellschaften sind demnach so zu gestalten, dass die Gesellschaften gezwungen sind, ihre Fahrten auch nach Gegenden auszudehnen, die noch keinen rentablen Verkehr versprechen. Im allgemeinen scheuen sich die Gemeinden vor Strassenanlagen, welche voraussichtlich längere Zeit unbebaut bleiben, denn erstens verliert die Gemeinde auf längere Zeit die Zinsen für das Anlagekapital, und dann fordern diese Strassen laufende Unterhaltskosten für Instandhaltung, Bewachung und Beleuchtung, welche noch nicht durch die Steuerbeiträge der Anlieger gedeckt sind.

Eine richtige Anwendung der in dem sächsischen Baugesetz vorgesehenen Möglichkeiten, für gewisse Gebäudekategorien Baulerleichterungen zu gewähren, wird wohl im Stande sein, den in den sächsischen Grossstädten vorhandenen relativen Wohnungsmangel wenn nicht zu beseitigen, so doch zu lindern. Wird die Herstellung von kleinen Wohnungen für die unteren Klassen gegenüber dem Herstellungspreis von grossen Wohnungen verbilligt, und werden die Nachteile, welche solche Häuser mit kleinen Wohnungen für den Unternehmer mit sich bringen, dadurch aufgewogen, so wird sich bald das Unternehmertum dem Bau der rentabler gewordenen Wohnhäuser für die unteren Klassen wieder zuwenden.

Die besprochenen gesetzlichen und polizeilichen Massnahmen können nun wohl dazu dienen, den relativen Wohnungsmangel zu lindern und die Beschaffenheit der Wohnungen selbst, wie auch die Art ihrer Benutzung zu bessern, auf die Gestaltung der Mietspreise aber haben sie nur einen geringen Einfluss. Im allgemeinen werden diese Massnahmen, besonders die Verhinderung einer intensiven Bodenausnutzung, die Herstellungskosten der Gebäude und damit die Mieten eher erhöhen, als erniedrigen.¹⁾ Immerhin liegt schon in der Beschränkung der Bodenspekulation, in der hygienischen und sittlichen Besserung der Wohnungsverhältnisse ein sozial-ethischer Gewinn, der besonders den unteren Klassen zu gute kommt. Um dem spekulativen Steigen der Mieten Einhalt zu gebieten, wird es nötig sein, die Herstellung von Wohnungen direkt zu fördern, um der Nachfrage ein höheres Angebot gegen-

¹⁾ Während Dr. Abele (weiträumiger Städtebau und Wohnungsfrage, Stuttgart 1900, S. 22) von der Einführung des weiträumigen Städtebaues allein schon eine Verbilligung der Mieten erwartet, hat C. Hugo (weiträumiger Städtebau und Wohnungsfrage „Neue Zeit“ 1901 No. 26, S. 823) richtig bemerkt, dass der Mietpreis einer Wohnung besonders davon abhängt, bis zu welcher Ausdehnung der Monopolcharakter der Ware Wohnung von ihrem Besitzer ausgenutzt werden kann, welche Ausnutzung auf Grund von Angebot und Nachfrage geregelt wird.

über stellen zu können und so einen Druck auf die Preise auszuüben. Demnach ist es auch eine Aufgabe von Staat und Gemeinde, jede Art der Wohnungsproduktion, nicht nur die gemeinnützige, zu unterstützen und die Baukosten dadurch zu verringern, dass der Bauthätigkeit ein billiger und leicht zu beschaffender Kredit zur Verfügung gestellt wird. Die aus steigenden Arbeitslöhnen und damit steigenden Baumaterialienpreisen resultierende Baukosten- und Mieterhöhung ist jedoch berechtigt und leicht zu tragen.

Kap. 3.

Die gemeinnützige Bauthätigkeit.

§ 20. Begriff und Träger der gemeinnützigen Bauthätigkeit.

Die Begriffsbestimmung des „gemeinnützigen Wohnungsbaues“ ist bisher nirgends in allgemein gültiger Weise festgelegt worden. Im allgemeinen versteht man darunter diejenige Wohnungsproduktion, welche ausschliesslich die Verbesserung der Wohnungsverhältnisse der unteren Klassen, ohne die Nebenabsicht des Erwerbs, bezweckt.¹⁾ Die Gemeinnützigkeit wird von der Allgemeinen Knappschaftskasse in Freiberg i/S. und der Arbeiterpensionskasse der Königlich Sächsischen Staatseisenbahnen als gewahrt angesehen, wenn der betreffende Bauunternehmer überhaupt nur gesunde und billige Wohnungen für die Arbeiterbevölkerung beschaffen will. — Andere Behörden halten für die Wahrung der Gemeinnützigkeit des Unternehmens noch gewisse Beschränkungen für notwendig, dergestalt, dass die Mieten eine mit dem Herstellungswert der betreffenden Häuser übereinstimmende Höhe nicht überschreiten dürfen und dass Vorkehrungen getroffen sind, durch welche die Häuser der Spekulation entzogen werden.²⁾ Wichtig ist auch, dass für die Benutzung der Wohnungen Bestimmungen vorhanden sind, welche die sittliche und sanitäre Wohlfahrt der Bewohner gewährleisten.

Als Träger der gemeinnützigen Bauthätigkeit kommen vornehmlich

1. die Baugenossenschaften und Bauvereine
 2. Aktienbaugesellschaften
 3. Stiftungen und Private
 4. Arbeitgeber
- und

¹⁾ C. J. Fuchs im Hdwbch. der Staatswissenschaft 2. Auflage 7. B. Seite 357.

²⁾ „Die Landesversicherungsanstalt „Rheinprovinz“ erachtet die Gemeinnützigkeit von Bauvereinen dann als gegeben, wenn deren Statuten den Anforderungen entsprechen, welche das preussische Stempelgesetz vom 31. 7. 95 und das preussische Ausführungsgesetz vom Bürgerlichen Gesetzbuch in Artikel 36 an die Gewähr von Stempel- und Gerichtskostenfreiheit knüpfen.“ Brandts „Beschaffung der Geldmittel für die gemeinnützige Bauthätigkeit“. Schriften des Vereins für Sozial-Politik XCVI Seite 124.

in Frage. Als Arbeitgeber, die gemeinnützigen Wohnungsbau betreiben, treten sowohl Private, als Gemeinde und Staat auf.

§ 21. Die Baugenossenschaften.

Unter all den Mitteln, mit denen das Wohnungsproblem zu lösen versucht ist, nimmt die organisierte Selbsthilfe, wie sie in den Baugenossenschaften zum Ausdruck gelangt, wohl die hervorragendste Stellung ein. Nach der Begriffsbestimmung im Genossenschaftsgesetz vom 1. 5. 1889 sind Baugenossenschaften Gesellschaften von nicht geschlossener Mitgliederzahl zur Herstellung von Wohnungen mittelst gemeinschaftlichen Geschäftsbetriebs der Mitglieder. — Die Baugenossenschaft ist eine der vielen Unterarten der vor 5 Jahrzehnten von Schulze-Delitzsch ins Leben gerufenen modernen genossenschaftlichen Organisationen.

Der Rechtsbegriff der Genossenschaft ist ein durchaus deutsch-rechtlicher.¹⁾ Gierke sieht als Genossenschaften alle deutsch-rechtlichen Körperschaften an, d. h. alle Vereine mit selbständiger Rechtspersönlichkeit unter Ausschluss von Staat und Gemeinde. — Nur bei den germanischen Völkern war bei der langsamen Entwicklung der Staatsidee und der Obrigkeit die für die Institution der Genossenschaft erforderliche Selbständigkeit vorhanden. Andererseits veranlasste die Einzelnen die Unsicherheit der Rechts- und Wirtschaftsverhältnisse zu innigerem Zusammenschluss. Während die älteren deutschen genossenschaftlichen Vereinigungen, die Zünfte, die Hansa, die ländlichen Marktgemeinden, die mittelalterlichen Städte, welche eine durchaus genossenschaftliche Verfassung hatten, neben wirtschaftlichen meist auch politische Zwecke verfolgten, haben die meisten modernen Genossenschaften einen rein wirtschaftlichen Charakter. Schulze-Delitzsch hat den alten deutschen genossenschaftlichen Gedanken den modernen Verhältnissen und Bedürfnissen angepasst, und in den letzten Jahrzehnten haben die freien wirtschaftlichen Associationen eine solche Ausbreitung gefunden, dass sie der ganzen modernen Volkswirtschaft ihren eigenartigen Charakter gegeben haben und bereits ernstlich die Frage erörtert wird, wo eine Grenze für das Genossenschaftswesen zu finden ist. — Das Wesen der modernen Erwerbs- und Wirtschaftsgenossenschaft beruht neben der Kapitalsvereinigung auf der Ausschaltung von Arbeitskräften. Die Genossenschaft stellt eine Art Grossbetrieb dar, und mit Hilfe der genossenschaftlichen Vereinigung wollen sich die Mitglieder alle Vorteile des Grossbetriebes sichern.

Die Baugenossenschaftsbewegung kam in Deutschland in den 70er Jahren in Fluss und erlangte in kurzer Zeit eine erhebliche Ausbreitung. Dann aber trat ein Rückgang ein, und erst durch

¹⁾ G. Gross, im Handwörterbuch der Staatswissenschaften 2. Auflage, 4. Bd. S. 169.

die Zulassung der beschränkten Haftpflicht durch die Genossenschaftsgesetzgebung von 1889 und die Förderung, welche die Baugenossenschaften durch die Versicherungsanstalten erfuhren, nahm die Bewegung den Aufschwung, den wir in den letzten Jahren beobachten können. Bereits fühlen sich die Haus- und Grundbesitzer von der Ausbreitung der Baugenossenschaften bedroht und in Sachsen macht sich besonders in der Dresdner Stadtverordnetenversammlung gegen sie eine lebhafte Agitation geltend¹⁾. Während in Deutschland im Jahre 1870 nur 3 Baugenossenschaften bestanden, hat ihre Zahl nach den Listen des allgemeinen Verbandes deutscher Baugenossenschaften bis 1901 sich auf 385 vermehrt.

Ueber ihre allmähliche Ausbreitung nach Zulassung der beschränkten Haftpflicht geben folgende Zahlen einen guten Ueberblick.

	unbeschränkter	beschr. Haftung	zusammen
1889	28	—	28
1890	31	7	38
1891	26	24	50
1892	19	36	55
1893	17	60	77
1894	16	85	101
1895	16	108	124
1896	13	119	135
1897	14	151	165
1898	13	179	192
1899	11	233	244
1900	13	309	322
1901	12	373	385

In Sachsen haben die Baugenossenschaften bisher eine verhältnismässige geringe Verbreitung gefunden.

Die meisten Baugenossenschaften treten in der Form der Spar- und Bauvereine auf, doch ist der thatsächliche Unterschied zwischen diesen und den Baugenossenschaften in engerem Sinne zu verwischt, um noch anders, als nur im Namen liegend, bezeichnet zu werden. Dagegen unterscheidet man innerhalb der Baugenossenschaftsbewegung 3 Formen. Die eine will ihren Mitgliedern Häuser zum Eigentum verschaffen, die andere behält die erbauten Häuser im gemeinschaftlichen Besitz und erstellt ihren

¹⁾ [Anmerkung]: In der Zeitschrift „der Wohnungsmieter“ No. 5 vom 1. 5. 1900 findet sich folgende Stelle: In der neuesten Nummer der deutschen Hausbesitzerzeitung lesen wir: Kurz vor Schluss der Redaction erhalten wir die Mitteilung, dass der rheinisch-westfälische Verband städtischer Haus- und Grundbesitzervereine eine Petition an das preussische Abgeordnetenhaus gerichtet hat, in welcher er unter Anführung eines geradezu erdrückenden Materials die Gemeingefährlichkeit der Baugenossenschaften nachweist und um Schutz der Privatthätigkeit durch einschränkende Massnahmen gegen die Ueberhandnahme der Baugenossenschaften bittet.

Mitgliedern billige Mietwohnungen; die dritte endlich, das sogenannte gemischte System, überlässt ihren Mitgliedern die erbauten Häuser entweder als Eigentum oder zur Miete.

Können auch zunächst die Baugenossenschaften, welche den Baugrund, genau wie jeder Privatunternehmer, nach den jetzigen Preisnormierungen bezahlen müssen, die Wohnungen ihren Mitgliedern von besonderen Fällen abgesehen, nicht viel billiger herstellen wie die Privatbauthätigkeit, so ist doch wohl denkbar, dass sie bei zunehmender Verbreitung und angesichts der in der Regel statutarischen Ausschliessung von Mietsteigerungen fähig sind, einen Einfluss auf die allgemeine Mietpreisregulierung auszuüben. Für München-Gladbach, wo die dortige gemeinnützige Baugesellschaft, allerdings ein Aktien-Unternehmen, bereits über 500 Häuser erbaut hat und ca. $\frac{1}{6}$ der gesamten Arbeiterbevölkerung beherbergt, ist diese Gesellschaft bereits zum Mietregulator geworden, sodass sich dort die Mieten in angemessenen Grenzen bewegen. Während die Privatbauunternehmer den Bedürfnissen in Bezug auf Grösse und Ausstattung der Wohnungen wenig Rechnung tragen, werden die Baugenossenschaften, da die Mitglieder ja selbst an der Befriedigung ihres Wohnbedürfnisses mitschaffen, die von ihnen erbauten Wohnungen ganz den individuellen Ansprüchen ihrer Mitglieder entsprechend herstellen können.

Der Ausbreitung der Baugenossenschaften hat bisher als grösstes Hindernis die Schwierigkeit der Kreditbeschaffung entgegengestanden. Dieser Umstand hat sie oft mit dem Prinzip der Selbsthilfe brechen lassen, um Unterstützungen und Geschenke von Seiten Privater, Kommunen und des Staates anzunehmen, denen immerhin ein wohlthätiger Charakter anhaftet. Da alle sozial-politischen Massnahmen stets die Würde des Staatsbürgers wahren sollen und nicht als Wohlthaten, sondern als wohlerworbenes Recht des Einzelnen gelten müssen, so ist dieser Weg, den z. B. auch der Dresdner Spar- und Bauverein eingeschlagen hat, immerhin bedenklich und kann höchstens als Uebergangsmassregel in Frage kommen. Dagegen sind die Vorschläge, den Baugenossenschaften auf Grund der höheren Sicherheit, die sie mit ihrem Gemeinbesitz zu bieten vermögen, Kredit aus öffentlichen Kassen zu bewilligen, mit Freuden zu begrüssen. Vom Vorstande des Verbandes deutscher Baugenossenschaften wird privatim mitgeteilt, dass es Ende 1901 im Königreich Sachsen im ganzen 11 Baugenossenschaften gab und zwar:

1. In Dresden, der Dresdner Spar- und Bauverein
2. „ Leipzig, der Leipziger Spar- und Bauverein und
3. „ „ der Bauverein zur Beschaffung preiswerter Wohnungen
4. „ Chemnitz, der Spar- und Bauverein
5. „ Eppendorf, der Bauverein für Arbeiterwohnungen und
6. „ „ die Baugenossenschaft
7. „ Joketa, „ „

8. In Meissen, der Bauverein
9. „ „ „ der Arbeiterbauverein
10. „ Mittweida, die gemeinnützige Baugesellschaft
11. „ Wahren b/Leipzig, der Arbeiterwohnungsverein für Leipzig und Umgegend.

Von diesen ist die Genossenschaft zu Wahren bereits wieder aufgelöst worden. Auch der Meissener Bauverein befindet sich in Liquidation. Die gemeinnützige Gesellschaft zu Mittweida ferner ist keine allgemeine Genossenschaft, sondern wurde von einigen Firmen nur zu dem Zwecke gegründet, für ihre Arbeiter Wohnungen zu schaffen. — Inzwischen sind die Anteile hauptsächlich in einer Hand vereinigt.

Ausser den oben genannten existiert in Chemnitz noch der Bauverein „Eigener Herd“, welcher 1885 gegründet ist, der seine Häuser den Mitgliedern vermietet oder verkauft, sich jedoch, um spekulativer Ausnützung vorzubeugen, ein Verkaufsrecht zu bestimmtem Preise vorbehält. In Dresden wurde ferner im Jahre 1898 von einer Freimaurerloge die Baugenossenschaft „Schwerterheim“ gegründet. Ueberdies haben einige sächsische Mietervereine, z. B. der Dresdner und Plauener Mieterverein, auf genossenschaftlicher Grundlage mit der Erstellung von Wohnungen für ihre Mitglieder begonnen.

Die umfassendste Thätigkeit haben bisher die Spar- und Bauvereine zu Dresden und Leipzig entwickelt.

Der Dresdner Verein wurde im Jahre 1898 gegründet und zählte am 1. 1. 1902 901 Mitglieder¹⁾. Ein Blick auf die Mitgliederliste des Vereins zeigt, wie sehr Baugenossenschaften geeignet sind, alle Bevölkerungsschichten zu einem Zwecke zu vereinen und sie so einander näher zu bringen. Nach Beruf und Lebensstellung verteilen sich diese 901 Mitglieder, wozu noch 57 im Laufe des Jahres ausgeschiedene Genossen zu rechnen sind, auf

1. Gelehrte Berufe, höhere Beamte, Offiziere und Private mit	79	
2. Unterbeamte und Angestellte des Staats und der Gemeinde	256	
3. Land-, Forst- und Bergwirtschaft		
a) Selbständige	4	
b) Angestellte	5	
c) Arbeiter	6 =	15
4. Industrie- und Bauwesen		
a)	53	
b)	68	
c)	233 =	354
5. Handel, Verkehr und Gewerbe		
a)	113	
b)	67	
c)	74 =	254
		958
		— 57
		901

¹⁾ Geschäftsbericht des Dresdner Spar- u. Bauvereins 1901.

Aus dieser Zusammenstellung sieht man, dass dem Dresdner Spar- und Bauverein nicht weniger wie 249 Personen angehören, welche anscheinend nur im Interesse der Förderung der gemeinnützigen Ziele der ganzen Bewegung beigetreten sind. Sie vermehren durch Uebernahme von Anteilscheinen die Kapitalkraft der Genossenschaft und erledigen einen erheblichen Teil der Verwaltungsgeschäfte ehrenamtlich. Der einzelne Anteil ist auf 200 Mark festgesetzt. Den Angehörigen minderbemittelter Volksschichten ist die Zugehörigkeit zur Genossenschaft durch die statutarischen Bestimmungen erleichtert, dass die Geschäftsanteile auch in wöchentlichen Beiträgen von je 50 Pfennigen erworben werden können. Um diese Art der Zahlung den Genossen weniger beschwerlich zu machen, hatte diese Genossenschaft über die ganze Stadt und die Vororte zerstreut Zahlstellen eingerichtet, aber, — und das wirft ein Licht auf die Einkommensverhältnisse und damit auf die soziale Stellung vieler Genossen — es stellte sich heraus, „dass eine grössere Anzahl von Genossen bei ausschliesslicher Verweisung auf die Benutzung der Zahlstellen leicht in Rückstand und Schwierigkeiten gerieten, sie blieben die Beträge schuldig, die dann allmählig derartig anwuchsen, dass die Genossen bei aller Bereitwilligkeit nicht mehr in der Lage waren, ihren Verpflichtungen nachzukommen“. ¹⁾

In Gemässheit des § 8 IV. Abschnitt der Satzungen mussten aus diesem Grunde im Jahre 1899 nicht weniger als 73 Spargenossen zum Austritt veranlasst werden. Die Zahlstellen sind daher wieder aufgehoben worden, und die Einsammlung der Beiträge erfolgt jetzt durch Kassenboten. — Durch den geringen Mindestbeitrag von fünfzig Pfennigen pro Woche ist nun den ärmeren Bevölkerungsschichten die Beteiligung an der Genossenschaft ermöglicht; andererseits können die wohlhabenderen Kreise die gemeinnützigen Bestrebungen des Vereins in höherem Masse unterstützen, als bei anderen Baugenossenschaften, denn dem einzelnen Genossen ist der Erwerb bis zu 100 Geschäftsanteilen (= 20000 Mark gestattet. Die Geschäftsanteile werden bis zum Höchstbetrag von 4% verzinst. Die Dividenden werden den Spargenossen solange gutgeschrieben, bis der einzelne Anteil voll bezahlt ist.

Die auf Selbsthilfe beruhenden Baugenossenschaften kennen im allgemeinen nur eine Art der Geldbeschaffung, die Inanspruchnahme hypothekarischen Kredits, wenn sie auch der Schenkung fast gleichkommende Darlehn zu niedrigerem Zinsfuss als dem ortsüblichen nicht verschmähen. Der Dresdner Verein kennt noch eine andere Art, die reine Schenkung. Auf Verwendung des Vorstandes der Genossenschaft hin sind ihr während der vier Jahre ihres Bestehens Zuwendungen in der Höhe von über 25% der Gesamtsumme der Einzahlungen der Genossen gemacht worden.

¹⁾ Vergl. Geschäftsbericht des Dresdn. Spar- und Bauvereins 1900, S. 10.

— Bei diesen Zuwendungen ist zu unterscheiden zwischen einmaligen Schenkungen, denen gar keine Gegenleistung der Genossenschaft gegenübersteht, und Annuitäten, vertragsmässig, alljährlich wiederkehrenden Zahlungen an die Genossenschaft, welche dadurch verpflichtet wird, dem Schenkgeber das Patronatsrecht über eine gewisse Anzahl von Genossenschaftswohnungen einzuräumen. Der Arbeitgeber, der sich z. B. verpflichtet, an die Genossenschaft auf die Dauer von zehn Jahren jährlich 200 Mark zu zahlen, erhält das ständige Patronatsrecht über eine Genossenschaftswohnung, d. h. er hat das Recht, diejenige Person zu bezeichnen, der die Wohnung vermietet werden muss. Die betreffende Person muss aber Genosse sein oder werden. Für den so bezeichneten Genossen besteht der Vorteil in der Bevorzugung vor den übrigen Genossen. Ihm steht sofort eine Genossenschaftswohnung zur Verfügung, auch wenn er eben erst in die Genossenschaft eingetreten ist, während die übrigen Genossen warten müssen, bis in der Vergebung der Wohnungen die Reihe an sie kommt. Das Patronatsrecht übt der Arbeitgeber natürlich zu Gunsten seiner eigenen Arbeiter aus. Die Kündigung des Arbeitsverhältnisses hat indes zugleich die Kündigung der Patronatswohnung zur Folge, der betreffende Genosse tritt dann in die Reihe der übrigen Genossen zurück. Dadurch wird mit dem Prinzipie der Baugenossenschaften, ihren Mitgliedern feste, unkündbare Wohnungen zu verschaffen, gebrochen und ein Abhängigkeitsverhältnis vom Arbeitgeber geschaffen, genau wie es bei den vom Arbeitgeber selbst erstellten Wohnungen besteht.¹⁾ Auch für Solche, die nicht Arbeitgeber sind, ist die Möglichkeit der Erwerbung eines Patronatsrechts gegeben, nur ist es in diesem Falle bei gleichen Zahlungen auf 50 Jahre beschränkt und zwar in der Erwägung, „dass eine längere Bindung des Vereins in der Regel von dem Stifter bei seinem Eintreten für das gemeinnützige Unternehmen nicht beabsichtigt sein werde“.

Für den Arbeitgeber, der Wohnungsfürsorge für seine Arbeiter treffen will, ist entschieden dieser Anschluss an eine Baugenossenschaft mehr zu empfehlen als die Selbstherstellung von Wohnungen. Der Arbeitnehmer, welcher in solchen, von dem Arbeitgeber selbst gebauten Häusern wohnt, wird selten die ihm gewährte Wohlthat als solche empfinden, sondern ihm wird vielmehr die mit der Annahme der Wohnung verbundene vermehrte Abhängigkeit vom Arbeitgeber drückend zum Bewusstsein kommen; statt der erhofften sozial-ethischen, versöhnenden Wirkung, wird eher das Gegenteil, die Verschärfung der Klassengegensätze erreicht. Ueberdies werden die vom Arbeitgeber erbauten Häuser meist kolonieartig zusammengedrängt sein, während die Genossenschafts-

¹⁾ Thorwart, die Beschaffung erweiterten Kredits für gemeinnützige Bauthätigkeit durch Erschliessung des Erwerbskapitals. A. Detlofs Verlag 1900. S. 43.

wohnungen in allen Stadtgegenden errichtet werden können und dadurch der traurige Armutscharakter, der solchen Arbeiteransiedelungen meist anhaftet, vermieden wird.

Der Mietpreis der vom Dresdner Spar- und Bauverein hergestellten Wohnungen ist dank der ihm gemachten Zuwendungen im Durchschnitt 10—15% billiger, als der Preis der gleichen Wohnungen in derselben Gegend.¹⁾ Das finanzielle Resultat des Unternehmens ist äusserst günstig. Der zum Selbstkostenpreis eingestellte Grundbesitz der Genossenschaft und die übrigen ihr zur Verfügung stehenden Werte, Bankguthaben und Reservefonds von insgesamt 793 000 Mark, übersteigt die Summe der Hypotheken und voll einbezahlten Anteilscheine von insgesamt 645 000 Mark, deren Verzinsung zu 4% durch die Mietszinsen und Zinsen des Bankguthabens allein schon gedeckt ist, um rund 148 000 Mark. Dank der ausserordentlichen rührigen agitatorischen Thätigkeit des Vorstandes des Dresdner Spar- und Bauvereins, Landgerichtsdirektor Dr. Becker, sind die Unterstützungen, die der Verein erhalten hat, schon recht erhebliche gewesen. Von der Landesversicherungsanstalt und von Privaten sind dem Verein billige dreiprozentige Darlehen gewährt worden. Auch von den 2 Millionen Mark, welche in den Etat des deutschen Reiches für 1901 zur Unterstützung gemeinnütziger Berufsgenossenschaften eingestellt worden waren, hat der Verein 100 000 Mark als dreiprozentiges, mit 1% zu amortisierendes Darlehn erhalten,²⁾ und er hat berechnete Hoffnungen, von den neuerlich geforderten 4 Millionen wieder ein Darlehn zu bekommen. Die Petitionen und Gesuche, die der Verein sowohl an die Stände, wie an die Stadt Dresden erlassen hat, worin er um Ueberlassung von fiskalischem und städtischem Terrain im Erbbau bittet, haben bislang noch keinen Erfolg gehabt. Jedoch hat das Königliche Finanzministerium im Anfang dieses Jahres dem Verein einen für seine Zwecke besonders günstig gelegenen Baublock in Dresden-Löbtau gegen Barzahlung des über eine Viertel Million Mark betragenden Preises verkauft. Es ist daher mit Sicherheit anzunehmen, dass die dort entstehende neue grossartige Anlage des kräftig emporstrebenden Vereins gerade denjenigen Kreisen zu gute kommen wird, welche unter dem Mangel geeigneter billiger Wohnungen besonders zu leiden haben. Bis Ende März 1901 besass der Verein 19 Häuser mit 123 Mietwohnungen, von denen 37 Patronatswohnungen waren. Hierzu muss jedoch bemerkt werden, dass der Verein 14

¹⁾ Gesch.-Ber. d. Dresdner Spar- und Bauvereins 1901 u. Becker, die Wohnungsfrage u. ihre Lösung auf baugenossenschaftl. Wege, Dresden 1901. S. 26.

²⁾ Der Verein hat dagegen die Verpflichtung übernommen, einen entsprechenden Teil der neu herzustellenden Wohnungen denjenigen seiner Genossen zu überlassen, die Reichspost-Unterbeamte sind. Das Reich hat für seine den verschied. Baugenoss. gewährten Darlehn durchgängig nur 2. Hypotheken verlangt und die Beleihungsgrenze auf 90% des Grundstückwertes festgesetzt.

kleine Häuser mit 36 Wohnungen von dem Bauverein für Arbeiterwohnungen in Kaditz übernommen hat, der in dem Dresdner Spar- und Bauverein aufging. Die neuerbauten Häuser enthalten bei sonst gleicher Ausstattung Wohnungen in den verschiedensten Grössen und Raumeinteilungen. Jede Wohnung ist völlig abgeschlossen und hat eigenes Wasserklosett, sowie Keller- und Bodenräume. Auch gemeinsames Waschhaus, Mangelkammer und Doucheräume sind vorhanden.

Neben dieser Baugenossenschaft hat sich ferner in Dresden der allgemeine Mietwohnerverein, E. G. m. b. H., auf dem Gebiete der Wohnungserstellung für seine Mitglieder bethätigt. Bis Ende 1898 waren 3 Häuser mit 34 Wohnungen errichtet.

Der Leipziger Spar- und Bauverein wies am 1. 1. 1901 einen Mitgliederstand von 400 Personen auf.¹⁾ Der Geschäftsanteil ist hier auf 300 Mark festgesetzt. Ebenso hoch beläuft sich die Haftsumme der einzelnen Mitglieder. Die Anteile können ebenfalls durch ratenweise Abzahlungen erworben werden. Bis zum 1. 1. 1901 waren 419 Anteile voll bezahlt. Die Mitglieder setzen sich zusammen aus

Fabrikarbeitern	136
selbständigen Handwerkern etc.	76
„ Kaufleuten	24
kaufmännischen Gehilfen	49
unteren Staats- und Gemeindebeamten	85
Privaten u. s. w.	30
	<hr/>
	= 400

Die Genossenschaft gehört zum sogenannten gemischten System, d. h. sie baut ihre Häuser zum Verkauf oder zur Vermietung an ihre Genossen. Bis zum 1. 1. 1901 wurden 78 Einfamilienhäuser und 12 Mietshäuser mit zusammen 27 Wohnungen erbaut, sodass in den 105 Wohnungen bereits rund der vierte Teil aller Mitglieder untergebracht werden konnte. Der Herstellungspreis der Erwerbshäuser betrug 856 742,06 Mark, derjenige der Mietshäuser 180 354,79 Mark. Erwähnenswert ist, dass in dem Geschäftsbericht von 1900 der Mangel an genossenschaftlichem Sinn besonders beklagt wurde und festgestellt wird, dass den Mitgliedern aus dem Arbeiterstande der feste Besitz eines Grundstückes als Eigentum garnicht erstrebenswert erscheint. Die Mieten werden auf 5% des aufgewendeten Kapitals für die nichtversicherungspflichtigen Bewohner festgesetzt und auf 4% für die versicherungspflichtigen. Die zur Verteilung gelangende Dividende ist auf 4% beschränkt. Unterstützt wurde der Leipziger Spar- und Bauverein besonders durch die sächsische Landesversicherungsanstalt, welche ihm verschiedene zu 3³/₄ und 4¹/₂% verzinliche Amortisationshypotheken gewährte. Ausser-

¹⁾ Geschäftsbericht d. Leipziger Spar- und Bauvereins 1901.

dem waren ihm bis zum 1. 1. 1901 775 304,56 Mark Spareinlagen anvertraut worden.

Der Bauverein zur Beschaffung preiswerter Wohnungen in Leipzig, 1898 gegründet, verschafft nach § 1 seiner Satzungen seinen Mitgliedern innerhalb des Stadtgebietes in gesunden Häusern, welche im Gemeineigentum bleiben, ein sicheres, festes Heim. Die Wohnung ist, Erfüllung der Pflichten dem Verein gegenüber vorausgesetzt, unkündbar und kann nur gesteigert werden, wenn Mehrausgaben für die betreffenden Wohnungen notwendig werden. Die Anteile sind auf 300 M. bemessen, und es können höchstens 5 Anteile von einem Mitglied erworben werden. Die Haftsumme beträgt gleichfalls 300 M. Bis zu einem Zehnteil muss der Anteil innerhalb 6 Monaten eingezahlt sein, der Rest kann in wöchentlichen Raten von mindestens 1 Mark abgezahlt werden. Durch Zahlung von 100 M. auf den Geschäftsanteil wird der Anspruch auf Zuteilung einer Vereinswohnung nach Massgabe der vorhandenen Wohnungen erworben. Zwischen mehreren Bewerbern entscheidet das Alter der Mitgliedschaft. Die zur Auszahlung gelangende Dividende ist auf 3% festgesetzt. Die Kündigungsfrist beläuft sich auf 6 Monate, doch können mit Genehmigung des Vorstandes die eingezahlten Beiträge oder Anteile an ein anderes Mitglied übertragen werden. Im Falle der Liquidation wird dem Rate der Stadt Leipzig das verbleibende Vermögen zu einem möglichst dem Arbeiterstande zu gute kommenden Zwecke übermittelt. Unter den 285 Mitgliedern des Vereins Ende 1901 befanden sich nur 23 mit der Bezeichnung als Arbeiter. Dagegen waren über 80 Handwerker, von denen die Mehrzahl den Meistertitel führte, dann städtische Beamte, Lehrer, Eisenbahn- und Postbeamte, Kaufleute, Fabrikanten und Fabrikdirektoren unter den Mitgliedern. Daraus ist zu entnehmen, dass die Vorteile des Vereins nur dem höchstbezahlten Arbeiter und dem kleinen Mittelstande zu gute kommen. Um die Aufnahme hochverzinslicher Baugelder auf das möglichste zu beschränken, hat der Bauverein im Februar 1899 eine Sparkasse errichtet, welche Einlagen mit 4% verzinst. Bis zum 31. 12. 1901¹⁾ waren 33 893,35 Mark Geschäftsanteile und 39 947,20 Mark Spareinlagen eingezahlt worden. Auch giebt der Verein seit 1901 Schuldscheine aus, welche mit 5% zu verzinsen sind, und für die der Verein mit seinem ganzen Vermögen haftet. Ende 1901 lauteten die bereits ausgegebenen Schuldscheine auf einen Betrag von 37 300 Mark. Bis Ende 1901 hat der Verein 8 Wohnhäuser mit 70 Wohnungen errichtet. Für das Jahr 1902 war vom Verein die Herstellung von 60 Wohnungen projektiert. Die Mietpreise der Wohnungen schwanken je nach Grösse zwischen 185 und 650 Mark. Im Durchschnitt kostet jede Wohnung ungefähr 350 Mark.

¹⁾ Geschäftsbericht d. Ver. zur Beschaffung preiswerter Wohn. in Leipzig 1902.

Der Chemnitzer Spar- und Bauverein ist erst im Jahre 1900 vom evangelischen Arbeiterverein in Chemnitz gegründet worden. Eine bauliche Thätigkeit hat er bisher noch nicht entfaltet. Der Verein hofft, von der Stadt Chemnitz durch Ueberlassung von städtischem Grund und Boden im Erbbau unterstützt zu werden. Auch von der Landesversicherungsanstalt und dem Reichsamt des Innern erwartet der Verein materielle Hülfe. Die Satzungen der Genossenschaft geben zwar als Zweck des Vereins den Erwerb und Bau von Wohnhäusern und deren möglichst billige Vermietung an Mitglieder an, doch wird auch der Verkauf von Grundstücken für zulässig erklärt. Der Verein behält sich aber auf unbestimmte Zeit das Vorkaufsrecht vor. Die Anteile sind auf 200 Mark festgesetzt und können in wöchentlichen Teilzahlungen von mindestens 50 Pfennigen abgezahlt werden. Sie sind jederzeit übertragbar und unterliegen einer Kündigungsfrist von 6 Monaten. Ausserdem ist eine Sparkasse eingerichtet worden, und der zur Verteilung gelangende Reingewinn ist auf 4% beschränkt.

Der aus dem Plauenschen Mieterverein hervorgegangene Bauverein hat bisher 18 Arbeiterwohnhäuser gebaut. Die älteren dieser Wohnhäuser enthalten 145 Familienwohnungen und werden von 853 Personen bewohnt. Der Meissner Bauverein, E. G. m. u. H., der für seine, nur aus Angehörigen der Königlichen Porzellanmanufaktur bestehenden Mitglieder, zwei Häuser erbaut hatte, konnte wegen Schwierigkeiten in der Geldbeschaffung nichts weiter leisten und hat seine Auflösung beschlossen.

Von den übrigen in Sachsen existierenden Baugenossenschaften ist eine nennenswerte Thätigkeit nicht zu berichten.

Eine weitere Ausbreitung der Baugenossenschaften und Unterstützung derselben durch die Kommune, wie durch den Staat, ist sehr zu befürworten. Wenn auch mit Hülfe der Baugenossenschaften allein die Wohnungsfrage nicht zu lösen ist, so bilden sie doch ein vorzügliches Mittel, dem akuten relativen Wohnungsmangel und dem Wohnungselend zu steuern und erzieherisch auf die unteren Klassen einzuwirken. Durch das Beispiel und die Konkurrenz der durch die Baugenossenschaften hergestellten Häuser wird die Privatbauthätigkeit im Laufe der Zeit sich veranlasst sehen, die Bedürfnisse der Bevölkerung bei Herstellung von Wohnhäusern besser zu berücksichtigen als dies bisher geschehen ist. Das Grundübel der Wohnungsfrage, die Bodenfrage, wird freilich durch sie nicht gelöst. Immerhin sind die einmal den Genossenschaften gehörigen Grundstücke während des Bestehens der Genossenschaft der Bodenspekulation entzogen, und die Zuwachsrente kann der Genossenschaft selbst zu gute kommen.

Da nun aber die Steigerung der Grundrente bei steigender

Volkswirtschaft ein national-ökonomisches Gesetz ist¹⁾, so sollten auch die Spar- und Bauvereine nicht ein für allemal die Mieten festsetzen, wodurch Einzelnen Vorteile der Lage des Geschäftes u. s. w. gegeben werden, welche derselbe Zufall (da meist das Loos entscheidet) dem anderen versagt. Die Genossenschaften sollten daher die Zuwachsrente anerkennen und sich eine angemessene wohlüberlegte Steigerung der Mieten offen halten.²⁾

Während früher die Sozialdemokraten, besonders Lasalle, das Genossenschaftswesen bekämpften, sehen sie jetzt darin einen Weg zur Lösung der verschiedensten Teile der sozialen Frage. Sie erwarten diese Lösung durch die Organisation der Produktion auf Grundlage der Produzenten. — Das Genossenschaftswesen, besonders die Baugenossenschaften, ist noch sehr des Ausbaues fähig. Wünschenswert wäre ein allgemeiner Anschluss an den „Verband deutscher Baugenossenschaften“, um durch genaue statistische Feststellungen der Erfolge sowohl die Richtung zu erkennen, in der das Baugenossenschaftswesen weiter vorzugehen hätte, als auch zur weiteren Verbreitung desselben wichtige agitatorische Mittel zu liefern.

In Deutschland ist fast nichts von Seiten der Baugenossenschaften und der gemeinnützigen Bauthätigkeit überhaupt geschehen, um speziell der Wohnungsnot der unverheirateten Arbeiter zu steuern, trotzdem die Beispiele der Rowtonhouses, Municipal-Lodging-Houses u. s. w. in England zeigen, dass Unternehmungen dieser Art durchaus erfolgreich sein können³⁾.

Die Erkenntnis, dass in England die privaten Logierhäuser, welche besonders von der ledigen Arbeiterschaft stark benutzt wurden, zur Ausbreitung des Wohnungselends ausserordentlich beitrugen, hat die Behörden vieler grosser englischer Städte dazu geführt, öffentliche Logierhäuser in eigener Regie zu errichten und zu verwalten. Besonders Glasgow ging hierin mit gutem Beispiele voran und hatte bis 1900 bereits sieben solcher Logierhäuser mit 2414 Betten erbaut. Diese Häuser sind den Bedürfnissen der ledigen Arbeiter angepasst; jeder Logiergast hat eine Kabine, einen abgeschlossenen Schlafräum für sich. Wasch- und Badegelegenheit ist reichlich vorhanden, auch gemeinsame Aufenthaltsräume, sowie eine Bibliothek stehen den Besuchern zur Verfügung. — Trotzdem auf strenge Befolgung der Hausordnung gehalten wird, erfreuen sich diese städtischen Häuser eines lebhaften Zuspruchs, und ihr Beispiel und ihre Konkurrenz hat auch schon viel zur Besserung der Verhältnisse in den privaten Logier-

1) Fuchs, Schriften des Vereins für Sozial-Politik Band XCVIII, Seite 20: „die Steigerung der Grundrente ist zunächst in gewissem Masse eine natürliche und notwendige Erscheinung, hervorgerufen durch das Wachsen der Städte“.

2) Damaschke, Vom Gemeindesozialismus, Seite 27.

3) Cahn, das Schlafstellenwesen in den deutschen Grossstädten etc Stuttgart 1898, Seite 109.

häusern beigetragen. Die Verzinsung des investierten Kapitals betrug nach Abzug aller Unkosten und 1 % Amortisation $4\frac{1}{2}$ %.

Besonders verdient um die Wohnungsbeschaffung für die unverheirateten Arbeiter hat sich in England Lord Rowton gemacht. Nachdem seine erste Anlage, — ein Haus, das täglich 470 Personen gegen ein Entgelt von je 6 d pro Nacht Unterkunft bot —, den Beweis erbracht hatte, dass sich das in solchen Unternehmungen angelegte Kapital gut und sicher verzinst, gründete er eine Aktiengesellschaft, deren Nominalkapital im Jahre 1900 bereits 250 000 £ betrug. In den von der Gesellschaft errichteten Häusern finden die ledigen Arbeiter nicht nur ein reinliches, freundliches und billiges Nachtquartier, sie können auch für wenig Geld vortrefflich zubereitete Speisen erhalten. Die Gesellschaft hat niemals unter $4\frac{1}{2}$ % Dividende gezahlt¹⁾. Während bisher die „Rowtonhouses“ ausschliesslich für männliche ledige Arbeiter bestimmt waren, geht die Gesellschaft jetzt mit dem Plane um, für weibliche Personen die gleichen Logierhäuser zu errichten.

Wie diese Beispiele erweisen, eignet sich für Unternehmungen, welche den unverheirateten Arbeitern angemessene Wohngelegenheit verschaffen und dadurch das Schlafstellenwesen bekämpfen wollen, am besten die gemeinnützige Aktienbaugesellschaft.

Es ist dringend zu wünschen, dass in Deutschland bald ein grosser Versuch mit einem solchen Unternehmen gemacht wird, um dem Privatkapital zu beweisen, dass es hier ohne besonderes Risiko bei reichlicher Verzinsung eine hohe soziale Aufgabe erfüllen kann.

In Rheinland-Westfalen existieren bereits einige den englischen Anstalten ähnliche Logierhäuser, doch erfreuen sie sich keiner sehr grossen Beliebtheit. Die Ursache liegt hier wohl in den übermässig strengen Hausordnungen. Auch sind es lediglich Schlafhäuser, während in den englischen Logierhäusern zugleich auf die Bequemlichkeit und Behaglichkeit der Bewohner Rücksicht genommen ist und für eine gewisse geistige Anregung und Geselligkeit gesorgt wird. Wünschenswert wäre es, wenn den Arbeitern selbst ein Einfluss auf die Verwaltung und Aufrechterhaltung der Ordnung in solchen Häusern zugestanden würde.

§ 22. Die Aktienbaugesellschaften.

Die Aktienbaugesellschaften lehnen sich durchaus an die moderne reine Kapitalwirtschaft an. Ihre Gemeinnützigkeit besteht darin, dass sie im Interesse der arbeitenden Klassen gegründet sind, und dass durch den Gesellschaftsvertrag die Verteilung von Dividende aus dem Reingewinn nur bis zu einer gewissen Höhe, meist 4 %, gestattet ist und der etwaige Ueber-

¹⁾ Ueber die Einrichtung dieser Logierhäuser vgl. Oppenheimer, die Wohnungsnot und Wohnungsreform in England, Leipzig 1900, S. 140 ff.

schuss nur zur Erweiterung und Verbesserung ihrer Anlagen verwendet werden darf. Schmoller hält die Form der Aktiengesellschaft in ihrer vielfachen Gestalt für das beste Mittel, der Privatspekulation Konkurrenz zu machen, oder ihren Unterlassungen nachzuhelfen. Er hält die Form der Selbsthilfe, wie sie in den Baugenossenschaften zum Ausdruck gelangt, für die grosse Masse der grossstädtischen Bewohner nicht geeignet, da nur eine Elite von Arbeitern fähig ist, den rechten Vorstand zu erwählen, ausserdem nur ein kleiner Teil der unteren Klassen in der Lage ist, den dauernden Zahlungsverpflichtungen nachzukommen, wie sie die Baugenossenschaft dem Einzelnen auferlegt.

Die Aktiengesellschaft ist keine neue Wirtschaftsform, doch hat sie erst in der neueren Zeit eine derartig mannigfache Ausgestaltung erfahren, dass es jetzt, die Landwirtschaft ausgenommen, kaum ein Gebiet im Erwerbsleben giebt, wo sie nicht zur Anwendung gelangt ist.

Die Fähigkeit der Aktiengesellschaft zur Kapitalzusammenziehung — für gemeinnützige Zwecke können Aktien mit kleinem Nennwert ausgegeben werden — macht sie in hohem Masse zur Lösung gemeinnütziger Aufgaben geeignet. Es giebt im allgemeinen Wenige, welche so grosse Summen, wie sie ein Einzelunternehmen auf dem Gebiete der Wohnungsfürsorge erfordert, zu opfern imstande sind, während wohl Viele bereit sein werden, mit kleineren Beträgen ohne weiteres Risiko solche gemeinnützige Unternehmen zu unterstützen.

Die gemeinnützigen Aktienbaugesellschaften sind zuerst in England entstanden, und zwar war es die Thatsache, dass die Peabody-Häuser, kapitalistisch verwaltete grossartige Stiftungen, eine verhältnismässig hohe Kapitalverzinsung ergaben, die ihre Entstehung beförderte. Dass die Kapitalanlage in solchen Miethäusern für die unteren Klassen sicher sein muss, — trotzdem, dem gemeinnützigen Charakter der Gesellschaft gemäss, jede spekulative Ausnutzung unterbleibt, — geht aus dem Umstand hervor, dass die Aktien der meisten Aktienbaugesellschaften in England über Pari stehen. In welch grossem Massstabe solche Gesellschaften Wohnungsfürsorge treiben, zeigt das Beispiel der „Artisans, labourers and general dwellings compagny“, welche bereits über 5000 Häuser errichtet hat¹⁾. In Deutschland bestehen viele solcher gemeinnütziger Baugesellschaften, doch muss man leider feststellen, dass sie meist nach kurzer erspriesslicher Thätig-

¹⁾ Diese Gesellschaft hat bereits mehr als 2½ Millionen £ in ihren Anlagen investirt und gewährt ungefähr 50 000 Personen Unterkunft. Der ursprüngliche Plan der Gesellschaft, ihre Häuser auf 99 Jahre in lease hold, als Quasi Eigentum, zu vergeben, wurde fallen gelassen, da sich herausstellte, dass man die Sesshaftigkeit selbst der hochgelohnten Arbeiter arg überschätzt hatte und mit den Häusern ein Wohnungswucher getrieben wurde, den man ja gerade bekämpfen wollte. cf. Oppenheimer, die Wohnungsnot und Wohnungsreform in England, Leipzig 1900, Seite 111.

keit in eine Art vegetierende Lethargie verfallen sind. Es war schwer, auf die Dauer Personen zu finden, deren Sinn für das Gemeinwohl so entwickelt war, dass sie auf lange Jahre die Mühen der Leitung des Unternehmens übernommen hätten. Auch bei der Form der Genossenschaften, wie sie der Dresdner Spar- und Bauverein zeigt, wobei das Prinzip der Selbsthilfe mit Wohlthätigkeitsbestrebungen verquickt ist, giebt der Umstand zu Bedenken Anlass, dass die meisten Aufsichtsratsmitglieder bereits nach einjähriger Thätigkeit ihr Amt niederlegen. Von solchen gemeinnützigen Aktienbaugesellschaften ist besonders die Société mülhousienne des cités ouvrières zu nennen, welche 1853 von dem Mühlhauser Grossindustriellen Dollfuss gegründet worden ist. Hier waren bis zum Jahre 1888 1124 Häuser im Werte von ca. $3\frac{1}{2}$ Millionen Francs, zu grossen Arbeiterquartieren vereinigt, erbaut worden¹⁾. Zum ersten Male wurde hier das Prinzip der Eigentumserwerbung durch die Arbeiter durchgeführt, und gerade daran scheiterte das Unternehmen.

Die Hauserwerber suchten ihre Verpflichtungen gegen die Gesellschaft möglichst schnell los zu werden und nahmen die Untervermietung zu Hilfe, um die Abzahlungsraten zu erwerben. Natürlich wohnten so in den für nur eine Familie bestimmten Wohnungen sowohl die Eigentümer, als auch die Untermieter schlecht. Hatten die Hauserwerber dann ihre Verpflichtungen völlig erfüllt, so trieben sie mit ihrem nun freien Eigentum genau so Wohnungswucher, wie er in den Mietshäusern der Industriegegenden üblich war²⁾.

In Berlin existieren mehrere gemeinnützige Baugesellschaften, von denen besonders die „Berliner gemeinnützige Baugesellschaft“, schon seit 1848 bestehend, in den letzten Jahren eine rührige Thätigkeit entfaltet. Die Barmer Baugesellschaft errichtet Häuser für kleine Leute zum Erwerb oder zur Miete und hat stets $3\frac{1}{2}$ —4% Dividende verteilt. Von den bis 1900 erbauten 53 Häusern waren 52% notariell bereits verkauft, 40% vermietet mit Kaufrecht und 8% pure vermietet. Die Gladbacher Aktienbaugesellschaft konnte stets 4—5% Dividende zahlen. Die Frankfurter gemeinnützige Aktiengesellschaft, deren Dividende auf $3\frac{1}{2}$ % statutarisch eingeschränkt ist, liefert einen weiteren Beweis, dass die Wohnungsproduktion auf solider Basis betrieben, ein gewinnbringendes Geschäft sein kann, wenn sie mit grösseren Kapitalien im grossen Stile betrieben wird. Die Gesellschaft hat in den 10 Jahren von 1890—1900 ausser der stets gezahlten Dividende einen Ueberschuss von 139 000 Mark erzielt.

¹⁾ Gegen das System, den Arbeitern Häuser als freies Eigentum zu überlassen, sprechen auch die schweren Bedenken, welche die damit verbundene Beschränkung der Freizügigkeit für die Arbeiter hat. Wer das Elend der Hausindustrie in manchen Kreisen Thüringens, Schlesiens und des Erzgebirges kennt, weiss, wie gerade der Hausbesitz die kleinen Leute behindert.

²⁾ Herkner, die Arbeiterfrage, Berlin 1897, Seite 257.

Von gemeinnützigen Aktienbaugesellschaften in Sachsen tritt besonders der Dresdner gemeinnützige Bauverein und die Leipziger gemeinnützige Baugesellschaft hervor. Der Dresdner Verein, 1887 gegründet, hatte bis zum Jahre 1900 12 Häuser mit 223 Wohnungen im Gesamt-Buchwert von 886 489 Mark errichtet. Die Häuser bleiben Eigentum des Vereins. Die Mieten schwanken zwischen 84 Mark und 320 Mark. Die Wohnungen dieses Vereins sind demnach weiteren Kreisen zugänglich wie die der vorher besprochenen Genossenschaften. Die zur Verteilung gelangende Dividende ist auf $4\frac{1}{2}\%$ beschränkt. Die Leipziger Baugesellschaft wird später im Zusammenhange mit der Besprechung des Erbbau-rechtes erwähnt werden.

In Plauen i./Vogtl. hat die dortige gemeinnützige Baugesellschaft 1898 2 Häuser mit 25 Wohnungen errichtet.

Wie schon erwähnt, sieht besonders Schmoller die Wohnungsreform durch die Aktienbaugesellschaften als frei von den reaktionären Tendenzen an, das Bestehende mit seinen Missbräuchen zu erhalten oder ohne weiteres städtischen Haus- und Grundbesitz in Staats- oder Kommunaleigentum zu verwandeln. Da nun alle Sozialreformen im Anschluss an die bestehenden Verhältnisse geschehen und diese allmählig, unter möglichster Schonung der vorhandenen Zustände, aus sich selbst heraus in andere und bessere umwandeln sollen, so scheinen die Aktienbaugesellschaften in der That berufen, in der allgemeinen Wohnungsreform für die nächste Zeit eine bedeutende Rolle zu spielen.

§ 23. Wohlthätigkeitsanstalten und Stiftungen.

Zu den gemeinnützigen Bauunternehmungen, die nach kapitalistischen Grundsätzen verwaltet werden, ist besonders der Verein zur Erbauung billiger Wohnungen zu Leipzig zu rechnen. Das Grundkapital dieses Vereins wird durch eine Stiftung des Leipziger Verlagsbuchhändlers H. J. Meyer gebildet. Der Verein selbst steht unter Aufsicht der städtischen Behörden. Mittelst obiger Stiftung und unter Inanspruchnahme von $3\frac{1}{2}\%$ igen Amortisationshypotheken sind bereits in Leipzig-Lindenau und Eutritzsch 2 grosse Kolonien von Arbeiterhäusern entstanden, welche 1900 in 851 Familien- und 31 Einzelwohnungen, 885 Mietparteien mit 3709 Bewohnern beherbergten. Die Häuser sind in geschlossener Bauweise 2 und 3stöckig um grosse Höfe, in denen Gärten angelegt sind, aufgeführt und enthalten je 8 resp. 12 Wohnungen, von welchen die meisten 3—4 Wohnräume haben. Ausserdem umfassen die Anlagen noch Waschküchen, Werkstätten, Kleinkinderschulen mit Spielplätzen, Knaben- und Mädchenhort, Bibliothek, Konsumverein u. s. w. Der Anlage liegt die Berechnung zu Grunde, dass sich das Kapital mit 3% plus $\frac{1}{2}\%$ Baukostenamortisation verzinsen soll. Die Kapitalverzinsung wird wieder zur Erweiterung des Unternehmens verwendet. In den Jahren 1899 und 1900 ist eine Durchschnittsverzinsung von 2,69%

für die Lindenauer Häuser und 3,01 für Eutritzsch erreicht worden.¹⁾ Die Mietpreise der Wohnungen von gleichem Rauminhalt differieren nach der Höhenlage der Wohnungen. Die Verwaltung geht von dem streng durchgeführten Grundsatz aus, dass jeder Haushalt kleiner Leute nur $\frac{1}{7}$ seines Einkommens zur Bestreitung des Wohnungsbedürfnisses verwenden dürfe. Das Einkommen ist durch den Steuerzettel nachzuweisen. Da nun diejenigen Bevölkerungsklassen, deren Wohnungsnot gelindert werden soll, im allgemeinen über ein jährliches Einkommen von 800—1500 Mark verfügen, so müssen die Wohnungsmieten zwischen 114 und 210 Mark variieren. Die thatsächlich in Lindenau geforderten Mieten, welche der Rentabilitätsberechnung zu Grunde liegen, schwanken zwischen 130 und 200 Mark. Der kleine Mann, welcher in den Häusern des Vereins Wohnung sucht, wird demnach nicht gefragt: „welche Wohnung gefällt Dir?“, sondern: „welche Wohnung brauchst Du?“, und danach wird ihm die Wohnung zugewiesen, sodass der wirtschaftlich Stärkere auch eine seinen Verhältnissen angemessene teurere Wohnung nehmen muss. Kommen die Wohlthaten des Vereins also einerseits nur den Einkommenklassen von 800 bis 1500 Mark zu gute, so ist andererseits noch eine weitere Beschränkung eingetreten. Die Kopffzahl eines Haushaltes ist auf 5 festgesetzt und nur in vereinzeltten Fällen ist darüber hinausgegangen worden. Im Jahre 1900 betrug der Durchschnitt pro Haushalt 4,21 Köpfe.²⁾ Die Berufsstellung der einzelnen Mieter lässt erkennen, dass die Meyer'schen Häuser nur einer Elite der Arbeiterschaft zu gute kommen. Unter den 885 Mietparteien befanden sich noch nicht ganz 150, deren Haushaltsvorstand zur Kategorie der ungelernten Arbeiter gehörte. Dagegen findet man 67 Postbeamte, 32 Schlosser, 49 Tischler, 44 Private — diese meist Witwen —, auch 2 Polizeiwachtmeister unter den Bewohnern. Der qualifizierte Arbeiter bildet die grosse Majorität. Wie sehr die billigen Wohnungen des Vereins begehrt sind, zeigt die That-sache, dass sich Anfang 1901 zu 60 neu ausgeschriebenen Wohnungen 740 Bewerber gedrängt hatten. Die Verwaltung sieht in der Anpassung des Wohnungs-Aufwandes an die Höhe des Einkommens die Lösung des ganzen Wohnungsproblems, da die Wohnungsfrage von der Lohnfrage nicht zu trennen ist.

Ein anderes Leipziger Wohlthätigkeitsunternehmen, welches sich die Wohnungsfürsorge für die unteren Klassen zur Aufgabe gemacht hat, ist der 1898 gegründete Verein Ostheim. Er verschafft sich sein Kapital in der Form unkündbarer, bis zu 3 % zu verzinsender Darlehn von Privaten und $3\frac{1}{2}$ %iger Amortisations-hypotheken von der königl. sächs. Landesversicherungsanstalt. Die vom Verein gebauten Wohnungen sind besonders für kinderreiche

¹⁾ Verw.-Ber. des Ver. zur Erbauung bill. Wohn. in Leipzig, Febr. 1901, S. 4.

²⁾ Verw.-Ber. des Ver. zur Erbauung bill. Wohn. zu Leipzig 1901.

Familien bis zu einem Höchsteinkommen von 1500 Mark bestimmt, welche ja durch den Wohnungsmangel besonders stark betroffen werden.

Die Mietspreise von selbständigen Wohnungen¹⁾

mit 1 Zimmer betragen	52 Mark
„ 2 „ ohne Küche	104 „
mit 2 Stuben, 1 Kammer und Zubehör	208 „
„ 1 „ 1 „ 1 Küche u. Zub.	156 „

Bis zum 1. 4. 1900 waren 8 Doppelhäuser mit 154 selbstständigen Wohnungen fertiggestellt worden, die von 956 Personen, darunter 690 Kindern, bewohnt wurden. Der Verein hat das System der Octavia Hill in London übernommen. Einer der obersten Grundsätze in diesem System ist die pünktliche wöchentliche Zahlung der Miete und Einsammlung derselben durch Damen, welche den Mietern als beratende, helfende und erziehende Freundinnen zur Seite stehen.

Ein weiterer Versuch, für die unteren Volksklassen billige Wohnungen zu beschaffen und zugleich mittelst des Systems der Octavia Hill erziehend auf die kleinen Leute einzuwirken, wurde in Leipzig von Herrn de Liagre im Jahre 1882 und später gemacht. Das finanzielle Resultat war ein glänzendes, die Verzinsung des Anlagekapitals betrug vollauf 4%, und von dem Ueberschuss konnten bereits verschiedene allgemeine Wohlfahrts-einrichtungen geschaffen werden.

Auch das Salomonstift in Leipzig hat die Wohnungsversorgung der ärmeren Volksklassen zum Zweck. Doch ist es mehr eine Wohlthätigkeitsanstalt im engeren Sinne, da die einzelnen Parteien, denen dort billige Wohnungen gewährt werden, sich für die gebotenen Vorteile eine weitgehendere Einmischung der Stiftungsorgane in ihr innerhäusliches Leben gefallen lassen müssen.

Unter der Verwaltung der Stadt stehen noch die Schumann-Stiftung mit ca. 228 000 Mark, die Frege-Stiftung mit ca. 130 000 Mark, die Lehrer-Witwen-Stiftung mit ca. 60 000 Mark und die Buchdrucker-Witwen-Stiftung mit ca. 95 000 Mark Vermögen. Sie alle befassen sich mit der Wohnungsfürsorge.

Auch das Johanneshospital gewährt über 300 alten bedürftigen Bürgern Wohnung und Verpflegung gegen ein geringes Entgelt.

In Dresden hat der Johannesverein eine gemeinnützige Bauhätigkeit in grösserem Massstabe entfaltet. Sein grosser Bau lehnt sich an die Häuser des „gemeinnützigen Vereins“ in der Friedrichstadt an und enthält 137 selbstständige Wohnungen im Mietpreise von 52—247 Mark. Das Verwaltungsprinzip ist ebenfalls das der Octavia Hill, und die Wohnungen, die ausserordentlich zweckmässig gebaut und eingerichtet sind, werden in einem vorzüglichen Stande erhalten. Ein Kinderhort ist mit der Anstalt

¹⁾ Gesch.-Ber. des Ver. Ostheim März 1900, S. 13.

verbunden. Aus den Mitteln der Johann Meyer Stiftung, welche ca. 770 000 Mark Vermögen hat, waren bis 1898 in 9 Gruppen 15 Häuser mit 64 Wohnungen in der Oppelvorstadt errichtet worden. Inzwischen ist eine weitere Gruppe Häuser im Fabriksviertel der Altstadt fertiggestellt worden, bei welcher der teuren Bodenpreise halber, das Mietkasernensystem Anwendung fand und welche 48 Wohnungen enthält¹⁾.

Von der „Brandstiftung“ ist ebenfalls ein Haus mit Kleinwohnungen erbaut worden. Auch der Verein gegen Armennot hat ein grosses Haus mit 27 kleinen Wohnungen für Arbeiterfamilien errichtet, die evangelisch-lutherische Gemeinde böhmischer Exulanten ein solches mit 13 Wohnungen.

In Chemnitz wurde 1901 von dem verstorbenen Rentner Dr. Krenkel durch letztwillige Ueberweisung eines Kapitals von 300 000 Mark eine Stiftung gegründet mit der Bestimmung „dass von dem Kapitale Häuser behufs Abgabe billiger Wohnungen an die ärmeren Volksklassen auf den von der Stadtgemeinde zur Verfügung zu stellenden Bauplätzen erbaut werden, und dass diese Stiftung der Verwaltung des Rates der Stadt Chemnitz unterstellt wird.“ Im März 1902 fiel der Stadt ein Legat des verstorbenen Commerzienrates Esche in Höhe von 300 000 Mark zu, welches zur Errichtung und Unterhaltung von Häusern verwendet werden soll, „in denen würdigen und bedürftigen alten Leuten Wohnung und Unterhalt gewährt werden soll.“

Die Stiftung Heim in Chemnitz bezweckt, Arbeitern der sächsischen Maschinenfabrik vorm. R. Hartmann Act.-Ges. gesunde, billige Wohnungen zu verschaffen. Die Firma unterstützt das Unternehmen durch laufende Zuwendungen. Das 51 200 qm grosse Areal der Stiftung befindet sich im Westen der Stadt Chemnitz in freier, gesunder Lage, unbehelligt von dem Hunderten von Fabrik-schlotten entströmenden Rauch des sogenannten deutschen Manchester. Bei der zunächst sich notwendig machenden Anlage von Strassen, Schleussen und Wasserleitungen kam die Stadt Chemnitz der Stiftung durch Erleichterungen, ferner durch Ausnahmebestimmungen von den allgemeinen baupolizeilichen Vorschriften für Hochbauten zu Hülfe.

Die zuerst gebauten Einzelhäuser erwiesen sich für die örtlichen Verhältnisse als zu wenig rentabel, und so ging man bald zum Bau von Doppelhäusern über. Um das Prinzip des Getrenntwohnens aufrecht zu erhalten, besitzt jede Hälfte des Hauses einen besonderen Eingang. Die im Rohbau, in sogenannten Maschinenziegeln ausgeführten, durch und durch massiven, mit Schiefer eingedeckten Häuser, gewähren mit ihren, rings um die einzelnen Häuser angelegten Gärten einen überaus freundlichen Anblick. Die Gesamtherstellungskosten einschl. Areal stellen sich für ein Doppelhaus:

¹⁾ Verwaltungsbericht der Stadt Dresden 1899.

	4 Familien	6 Familien auf;
für Gebäude	M. 11 814.—	M. 15 704.—
„ Grundstück		
592 qm	„ 3500.— 440 qm	„ 2500.—
	M. 15 314.—	M. 18 204.—
dem eine Mietzinseinnahme von	M. 500.—	M. 640.— gegenübersteht.
und zwar Parterre		
2×145 M.=	„ 290.— 2×110=„	220.—
	2×100=„	200.—
Dachgeschoss		
2×105 M.=	„ 210.— 2×110=„	220.—
	M. 500.—	M. 640.—
Das ergibt eine Bruttoverzinsung des Anlagekapitals von	$3\frac{1}{4}\%$	$3\frac{1}{2}\%$

Leider hat sich die Verwaltung veranlasst gesehen, aus verschiedenen Gründen die Untervermietung, wenn auch in beschränkter Weise, zuzulassen. Die Mieten sind in Berücksichtigung der zur Verfügung stehenden Räumlichkeiten ausserordentlich niedrig. Gegenwärtig¹⁾ besitzt die Stiftung Heim 44 Häuser, die von 91 Familien mit 185 Kindern unter 14 Jahren, insgesamt von 465 Personen bewohnt werden. Die Häuser bleiben jederzeit Eigentum des Vereins.

In Plauen hat im Dezember 1901 ein Bürger der Stadtgemeinde ein Grundstück schenkungsweise überwiesen, mit der Bedingung, dass dafür ein der Stadtgemeinde gehöriges, zur Bebauung günstiger gelegenes Grundstück von 2000 qm Grösse einer gemeinnützigen Baugesellschaft unentgeltlich überwiesen wird, welche durch die geforderten Mieten nur die Zinsen für das aufgewendete Baukapital decken darf.

Als reine Wohlthätigkeitsanstalten, welche die Wohnungsfürsorge bezwecken, wären noch die vom Verein für innere Mission errichteten Herbergen zur Heimat zu nennen, die, früher meist nur zum vorübergehenden Aufenthalt zugereister Arbeiter u. s. w. bestimmt, jetzt oft schon zum ständigen Wohnsitz für unverheiratete Arbeiter geworden sind. In Leipzig gewähren 3 solcher Herbergen des Vereins für innere Mission täglich 200 Personen gastliches Heim. Ueberdies existieren noch mehrere, von Innungen errichtete Herbergen. In Dresden hat der Stadtverein für innere Mission 4 grosse Wohnhäuser mit 98 Wohnungen für kleine Leute errichtet.

Auch die Dienstbotenheime, Marthaheime, Asyle u. s. w. fallen unter diese Kategorie, doch sind sie alle auf kirchlicher Grundlage aufgebaut und bezwecken hauptsächlich, ihre Schützlinge vor dem sittlichen Elend zu bewahren, dass sie in den Grossstädten bedroht. Für die Wohnungsreform kommen sie nicht in Betracht.

¹⁾ Im März 1902.

§ 24. Die Wohnungserstellung durch Arbeitgeber.

Als Arbeitgeber, welche die Wohnungsfürsorge für ihre Arbeiter in die Hand genommen haben, kommen, wie oben erwähnt, Private, Kommunen und der Staat in Betracht.

Im Prinzip ist das direkte Erstellen von Wohnungen seitens privater Arbeitgeber nicht zu empfehlen. Bei der hie und da bereits zu beobachteten Neigung gewisser Industrien, die grossen Städte zu verlassen und sich auf dem Lande, an grossen Flussläufen u. s. w. anzusiedeln, wo sie sich bei billigem Baugrund bequem ausbreiten können, werden solche Fabrikantenwohnungen oft unvermeidlich sein, in Städten sind sie manchmal das geringere Uebel. Doch für normale Verhältnisse sind sie kein zu empfehlendes Mittel gegen die Wohnungsnot, denn durch sie wird die Wohnungsfrage zu einer reinen Lohnfrage, und sie vermehren die Uebermacht des Arbeitgebers, da er den Arbeiter zugleich arbeits- und obdachlos machen kann.

In Deutschland sind im grössten Massstabe Fabrikantenwohnungen von der Firma Friedrich Krupp in Essen erbaut worden. Im Jahre 1901 besass die Firma in der Kommune Essen 1121 Häuser mit 4016 Wohnungen, in denen 22282 Personen wohnten. Krupp ist Besitzer resp. Mietherr von 11,8% der Essener Grundstücke und 10,78% der Wohnungen, worin 11,21% der Bewohner von Essen leben. Danach ist jeder 8. Einwohner Essens Mieter von Krupp. Die Firma sucht ihre Arbeiter sesshaft zu machen, indem sie ihnen durch Kreditgewährung den Hauserwerb zu erleichtern sucht. Wie sie die Arbeiter ihre Macht fühlen lässt, geht aber aus der Bestimmung hervor, dass das vorgeschossene Kapital oder der noch rückständige Rest ohne Rücksicht auf die gestatteten Ratenzahlungen sofort und ohne Kündigung fällig wird, wenn der Schuldner wegen Vergehens gegen die Arbeitsordnung oder andere Dienstvorschriften zur Strafe entlassen wird, oder aus dem Dienst der Firma innerhalb der ersten 10 Jahre freiwillig scheidet.¹⁾ Der Sozial-Politiker kann unmöglich gutheissen, was nicht befreiend, sondern hemmend auf den grössten Teil der Gesellschaft, den Arbeiterstand, wirkt.

In Sachsen ist die Erstellung von Wohnungen seitens privater Arbeitgeber am bemerkenswertesten von der Schröderschen Papierfabrik zu Golzern bei Grimma ausgeführt worden. Schon die Lage der Arbeiterkolonie Behren a. d. Mulde ist hervorragend schön. Bis jetzt sind 9 Häuser zu je zwei und 3 Doppelhäuser zu je 4 Wohnungen errichtet worden. Ein weiteres grösseres Haus ist zu Wohlfahrtszwecken verschiedener Art bestimmt. Zu jedem Haus gehört ein Stück Gartenland. Auch Feldparzellen werden den Bewohnern zu mässigem Pachtzins abgegeben. Die geräumigen Familienwohnungen enthalten gewöhnlich 2 Stuben,

¹⁾ Herkner, die Arbeiterfrage, Berlin 1897, Seite 256.

2 Kammern, Küche und Zubehör und werden treuen, verdienten Arbeitern sogar unentgeltlich überlassen.

Die Maschinenbauanstalt Golzern, ein benachbartes Unternehmen, gewährt Arbeitern, die sich sesshaft machen wollen, eine grössere Summe als Hypothek, die durch regelmässige Abzüge an den Löhnen innerhalb 10 Jahren gedeckt wird.

In Dresden hat die Firma Villeroy & Boch 10 Häuser mit 64 Wohnungen für ihre Arbeiter errichtet, die Molkerei Gebrüder Pfund 4 Häuser mit 28 Wohnungen, die Schokoladenfabrik Jordan & Timäus 3 Häuser mit 25 Wohnungen und die Glasfabrik Friedrich Siemens 2 Häuser mit 6 Wohnungen.

Die obengenannte Firma Villeroy & Boch zeichnet sich durch die Fürsorge für ihre Beamten und Arbeiter in ganz besonderem Masse aus. Hat sie doch bereits im Anschluss an ihre verschiedenen Etablissements in Deutschland 324 Wohnhäuser für ihre Angestellten im Werte von 1 Million Mark errichtet, und sich ebenfalls den gemeinnützigen Bestrebungen des Dresdner Spar- und Bauvereins angeschlossen durch Stiftung eines Betrages von 20000 Mark, wofür ihr das Patronatsrecht über 10 Genossenschaftswohnungen eingeräumt ist.¹⁾

In Marienberg hat eine Mosaikplattenfabrik 4 Doppelwohnhäuser für 16 Arbeiterfamilien bauen lassen, um dem Wohnungsmangel abzuhelpfen.

In Altstadt b. Stolpen hat die Sächsische Dampfmaschinenfabrik vorm. C. A. Klinger 5 Doppelwohnhäuser errichtet. Als Mietspreis ist 150 Mark pro Wohnung festgesetzt. Sehr bedenklich erscheint aber hier die Bestimmung, dass jeder verheiratete Arbeiter, der eine solche Wohnung mietet, sich verpflichten muss, 2 unverheiratete Leute in Schlafstelle zu nehmen. Diese zahlen im Jahre ca. 240 Mark Miete, sodass dem Wohnungsinhaber noch ein Ueberschuss von ca. 90 Mark bleibt. Ausser dem Zwang wird also noch ein materieller Anreiz zur Ausbildung des Schlafstellenwesens gegeben.

In Lichtentanne, im Zwickauer Bezirk, hat das König Albert-Werk 4 Arbeiterwohnhäuser erbaut und ebenfalls das Schlafburschenwesen zugelassen.

Eine grosse Jutespinnerei im Zittauer Bezirk besitzt bereits 14 Arbeiterwohnhäuser mit 127 Wohnungen im Mietspreis von 60—195 Mark.

Auch von dem Werke des Geh. Commerzienrats Niethammer zu Kriebstein ist in bemerkenswerter Weise Arbeiter-Wohnungsfürsorge getroffen worden. Die Familienwohnhäuser enthalten meist 4 Wohnungen, jede mit besonderem Eingang und jede aus 4 Räumen und Zubehör bestehend. Der gleichmässig für alle Wohnungen festgesetzte Mietpreis beträgt 90 Mark. — Für die unverheirateten Arbeiter ist vor einigen Jahren ein sog.

¹⁾ Bericht des Dresdner Spar- und Bauvereins für 1901.

Burschenhaus erbaut worden, worin 30 junge Leute Aufnahme und Verpflegung finden. Fast jedem Burschen steht ein eigenes Schlafgemach zur Verfügung. Wasch-, Putz- und Wohnräume, ebenso Speisesaal sind gemeinsam. Eine gebildete Dame, die im Hause selbst ihre Wohnung hat, überwacht das Ganze, und peinlichste Sauberkeit zeugt von dem Erfolge ihrer indirekt erzieherischen Thätigkeit. Für Wohnung, Frühstück und Mittagessen haben die Leute wöchentlich den geringen Betrag von 4 Mark zu zahlen, der knapp hinreicht, um die Ausgaben für die Beköstigung zu decken.

Damit wären die erwähnenswerten Fälle, in denen bisher seitens privater Arbeitgeber in Sachsen Wohnungen für ihre Arbeiter erstellt worden sind, erschöpft.

Ausser der Stadt Dresden, welche bislang 56 Mietwohnungen für ihre Beamten hergestellt hat, haben sächsische Kommunen als Arbeitgeber keine bemerkenswerte Bauthätigkeit entfaltet.¹⁾

In Dresden stiess der Plan, Mietwohnungen für städtische Beamte zu bauen, fortwährend auf energischen Widerstand im Stadtverordnetenkollegium, sodass bisher, trotz der Bereitwilligkeit des Rates nicht mehr geleistet werden konnte.²⁾

In Zwickau und verschiedenen anderen Städten haben zwar die Kommunen in ihren Häusern mehrfach Wohnungen an städtische Beamte und Arbeiter vermietet, besondere Bauten zu diesem Zweck sind aber nicht aufgeführt worden.

In dem kleinen Städtchen Schellenberg im Erzgebirge sind unlängst auf Kosten der Stadt 6 Wohnhäuser für je 4 Familien errichtet worden. Die Mieten betragen 104 Mark pro Wohnung. Ob diese Wohnungen lediglich den Beamten und Arbeitern der Stadt vermietet werden sollen, ist noch nicht bestimmt.

Bereits seit einer längeren Reihe von Jahren hatte die Staatseisenbahnverwaltung³⁾ der Frage der Wohnungsbeschaffung für ihre Beamten und Arbeiter ihre lebhafte Fürsorge zuwendet. Von der Ständerversammlung wurde der Staatsbahnverwaltung im ausserordentlichen Staatshaushalts-Etat für 1892/93 ein Betrag von 1500000 Mark bewilligt, um an Orten, wo sich umfangreiche Arbeits-Stätten mit grossem Personalbestande befinden, in thunlichster Nähe der Arbeitsstellen billige und angemessene Wohnungen

¹⁾ Die Frage, ob Kommunen überhaupt sich direkt an der Wohnungsproduktion beteiligen sollen, wird sehr verschiedenartig beantwortet. In Deutschland trat bisher besonders Freiburg i. B. durch Selbstbau von Kleinwohnungen hervor. Im allgemeinen ist der Bau von Arbeiterwohnungen immerhin mit einem gewissen Risiko verknüpft, welches die Kommunen, die so viel andere wichtige Aufgaben zu erfüllen haben, nur in äussersten Notfällen auf sich nehmen sollten. Vergl. dazu Trüdinger, Arbeiterwohnungsfrage Seite 178—185, Leuthold, Schriften des Vereins für Sozial-Politik XXX, Seite 31. u. 36.

²⁾ Soziale Praxis 1900, Seite 78.

³⁾ Statistischer Bericht der Königlich Sächsischen Staatseisenbahnen für 1900.

zu errichten. Zu der Finanzperiode 1898/99 wurde dann nochmals der gleiche Betrag bewilligt. Aus den hiernach für Beschaffung von Wohnungen für Arbeiter und untere Beamte der Staatseisenbahnen bis mit 1899 zur Verfügung gestellten Mitteln von zusammen 3 Millionen Mark war zu Ende 1899 der Bau von 505 Wohnungen zum grösseren Teil vollendet, zum anderen Teil im Gange.

Das hierzu erworbene erforderliche Bauland beanspruchte eine Ausgabe von rund 218700 Mark, während das mit verwendete, bereits im Besitze der sächsischen Staatseisenbahnen befindlich gewesene Areal mit rund 63000 Mark bewertet war.

In folgender Weise verteilen sich nun die 505 Wohnungen auf die bis in die Neuzeit fertiggestellten Beamten- und Arbeiterwohnhäuser der sächsischen Staatseisenbahnen und zwar:

157			Wohnungen in 13 Beamten und Arbeiterwohnhäusern in Hilbersdorf b. Chemnitz,
142	"	"	3 Beamten- und dergl. Häusern in Löbtau b. Dresden,
34	"	"	1 Arbeiterwohngebäude in Dresden - Fr., Weisseritzuferstrasse,
5	"	"	1 Wohngebäude für Maschinenbeamte in Dresden-A., Zwickauerstrasse,
5	"	"	1 Wohngebäude für Maschinenbeamte in Dresden-Fr., Rangierbahnhof,
10	"	"	1 Beamtenwohnhaus in Dresden-Fr., Weisseritzuferstrasse,
102	"	"	3 Arbeiterdoppelwohngebäuden, ebendasselbst,
6	"	"	1 Beamtenwohnhaus in Dresden-Fr., Magdeburgerstrasse,
4	"	"	1 Arbeiterdoppelwohnhaus auf der Ladestelle Kipsdorf,
4	"	"	2 Beamtenwohnhäusern ebendasselbst und
36	"	"	1 Beamten- und Arbeiterwohnhaus in Löbtau b. Dresden.

Hinsichtlich Bemessung des Mietspreises ist zunächst jedem Grundstück das Anlagekapital zu Grunde gelegt; dieses wird mit durchschnittlich 4%—4½ Verzinsung berechnet, und die so gefundene Gesamtsumme wird dann wiederum, je nach Lage und Grösse der Wohnung, auf diese als Jahresmietsbetrag verteilt; dieser Betrag ist von dem betreffenden Wohnungsinhaber zu zahlen, ohne dass der Mieter eine Steigerung des Mietspreises zu befürchten hat. Nach Abzug der Unterhaltungskosten wird ungefähr eine 3%ige Nettoverzinsung des Anlagekapitals erreicht.

Da mit den erwähnten Häusern der dringende Bedarf an Wohnungen für die Arbeiter und unteren Beamten der Staatseisenbahnen nicht annähernd gedeckt worden war, sind im ausserordentlichen Etat für 1900/1901 weitere zwei Millionen Mark zur Beschaffung solcher Wohnungen bewilligt worden. Die bis jetzt

für den genannten Zweck von den Ständen zur Verfügung gestellten Mittel beziffern sich sonach auf zusammen fünf Millionen Mark.

Von der Erbauung kleiner Wohnhäuser musste in den Grossstädten, der hohen Bodenpreise wegen, abgesehen werden. Es ist aber bei den grösseren Häusern ein kasernenartiger Bau, bei dem sich die Wohnungen an langen gemeinschaftlichen Fluren aneinander reihen, und der deshalb von den Bewohnern solcher Häuser in der Regel lästig empfunden wird, vermieden worden. Die Wohnungen gruppieren sich um zahlreiche Treppenhäuser mit möglichst scharfer Absonderung der Zugänge zu den Wohnungen. Die Wohnungen bestehen fast immer aus 3 Wohnräumen, nebst dem nötigen Zubehör. Zu jeder Wohnung gehört ausserdem ein Boden- und ein Kellerraum und meist auch Gartengenuss. Badeeinrichtungen sind in fast allen Häusern vorhanden, oder wo sie noch mangeln, in Aussicht genommen. Die Mietzinsen in diesen staatlichen Wohnhäusern stellen sich bereits um 10—40 % niedriger, als die ortsüblichen Mietspreise. Ausserdem bietet das Wohnen in diesen Häusern überhaupt den Vorteil grösserer Sorglosigkeit, weil eine Steigerung des Mietspreises durch Wechsel des Besitzers u. s. w. ausgeschlossen ist, eine Sorglosigkeit, die in Privathäusern nur durch erhöhte Mietszahlungen erreichbar ist.

Wo irgend thunlich und sofern nicht zu grosse Grunderwerbskosten entstehen, sollen die beliebteren kleineren Häuser errichtet werden.

Ausser den Wohnungen für niedere Beamte und Arbeiter, die aus den vorbezeichneten, zu diesem Zwecke besonders bewilligten Mitteln beschafft werden oder in der Vorbereitung begriffen sind, hat die Sächsische Staatseisenbahn-Verwaltung schon seit frühester Zeit einer grösseren Anzahl von Bediensteten Wohnungen in bahnfiskalischen Gebäuden als Dienstwohnungen oder mietweise überlassen.

Die Wohnungen befinden sich zum Teil in Dienst-, zum Teil in besonderen Wohngebäuden, die aus zu diesem Zwecke besonders bewilligten Mitteln, in einzelnen Fällen aber auch aus Mitteln des laufenden Etats, erbaut werden. Die Zahl der auf diese Weise beschafften Wohnungen hat sich von Jahr zu Jahr vermehrt.

Gegenwärtig werden im Bereiche der sächsischen Staatseisenbahnverwaltung, — ohne die Wohnungen, die aus den eben erwähnten 5 Millionen Mark hergestellt sind —, etwa 4200 Wohnungen vorhanden sein. Von diesen waren gegen 3080 als Dienstwohnungen und gegen 1120 als Mietwohnungen an Eisenbahnbeamte und Arbeiter überwiesen.

Die Arbeiterpensionskasse¹⁾ der königlich sächsischen Staatseisenbahnen hat sich ebenfalls seit längerer Zeit mit der

¹⁾ Denkschrift der Arbeiterpensionskasse der Königlich Sächsischen Staatseisenbahnen.

Frage der Beschaffung von Wohnungen für Arbeiter beschäftigt. Man folgte dabei nicht dem Beispiel der preussischen Arbeiterpensionskassen, welche die Arbeiter-Wohnhäuser auf baugenossenschaftlichem Wege errichteten, sondern beschloss den Bau von Häusern in eigener Regie.

Im August 1900 ist nun mit dem Bau eines Arbeiterwohnhauses in Dresden-Friedrichstadt begonnen und dasselbe am 1. Juli 1901 seiner Bestimmung übergeben worden. Das mit einem Kapitalaufwande von rund 110000 Mark erbaute Arbeiter-Doppelwohnhaus enthält 16 Wohnungen aus je 2 Stuben, Kammer, Küche und Zubehör bestehend. Diese Wohnungen verteilen sich auf 4 Stockwerke und zwar Erdgeschoss, I. und II. und Dachgeschoss. Das Areal ist zu sehr niedrigem Preise von Seiten des Staates überlassen worden. Die Mietpreise betragen für die grösseren Wohnungen jährlich 222—264 Mark und für die kleineren 168—204 Mark. Zu jeder Wohnung gehört ein Garten; auch haben die meisten Wohnungen eine kleine Veranda; Trockenböden und Trockenplätze sind ebenfalls vorhanden. Im Kellergeschoss befinden sich Wasch-, Mangel- und Baderäume. Das Gebäude selbst ist in altdeutschem Stile erbaut und macht in seinem Aeusseren, wie in seinem Innern einen durchaus freundlichen Eindruck.

Da bei der Erbauung von Wohnhäusern aus Mitteln der Arbeiterpensionskasse es sich nicht allein darum handeln konnte, die überschüssenden Mittel der Kasse einer Anzahl Mitglieder unmittelbar zu gute kommen zu lassen, sondern auch darum, diese Mittel zugleich im Interesse sämtlicher Kassenmitglieder zinsbar anzulegen, so sollte, bevor auf die Erbauung weiterer Wohnhäuser zugekommen wurde, erst erprobt werden, ob auch thatsächlich eine angemessene Verzinsung von dem Unternehmen erhofft werden konnte.

Trotz bedeutend niedrigerer Mieten, als sie im benachbarten Cotta gefordert werden, ergab sich eine Nettoverzinsung von über $3\frac{1}{2}\%$.

Der gute Erfolg mit diesem ersten Eigenbau hat nun den Kassenvorstand ermutigt, mit dem Eigenbau solcher Arbeiterhäuser fortzufahren. Deshalb ist in Aussicht genommen, in Dresden-Friedrichstadt, Leipzig und Zittau weitere Arbeiterwohnungen einzurichten.

Das 2. Arbeiterwohnhaus, das 28 Wohnungen enthalten soll, wird neben dem ersten errichtet werden und soll frühestens Ostern 1903 beziehbar sein.

Das für Leipzig am Kohlwege geplante Arbeiterwohnhaus soll in der Grösse der Dresdner Häuser hergestellt werden.

Ueber die Errichtung eines Arbeiterwohnhauses in Zittau sind die Erörterungen noch nicht zum Abschluss gebracht. Aber

auch dort hat sich ergeben, dass eine Notwendigkeit zur Errichtung von Arbeiterwohnungen anzuerkennen ist, da kleine Wohnungen beinahe garnicht, mittlere aber nur in ungenügender Zahl vorhanden sind.

Bei der Vergebung der Wohnungen sind (unter möglichster Berücksichtigung der verschiedenen Dienstzweige) für kleinere in erster Linie ältere Arbeiter und für grössere Wohnungen in erster Linie Arbeiter mit kinderreicher Familie berücksichtigt worden.

Kap. 4.

Die Unterstützung der gemeinnützigen Bauthätigkeit.

§ 25. Die Bauerleichterungen.

Wie in einem früheren Kapitel dargelegt war, hat die Produktion die Erstellung von Wohnhäusern für die ärmeren Volksschichten arg vernachlässigt. Als Ursache dafür wurde angeführt, dass es sich bei der Gleichmässigkeit der behördlichen Ansprüche an die bauliche Beschaffenheit der Häuser, sowie die gleichmässig nach der Frontlänge berechneten Strassen- und Kanalisationskosten, als auch aus verschiedenen anderen Gründen nicht lohne, kleine Wohnungen zu bauen. Wenn nun aber die Produktion ein vorhandenes dringendes Bedürfnis nicht aus eigenen Mitteln zu befriedigen im Stande ist, so ist es die Aufgabe der Behörden, hier helfend einzugreifen. Um die Produktion anzuregen, kleine Wohnungen zu bauen, kommen gewisse Prämien und Bauerleichterungen in Frage, welche die Herstellung von kleinen Wohnungen rentabler machen. —

Solche Prämien können sein:

1. Nachlass in Bezug auf die Forderungen der Baugesetze der städtischen Bauordnungen, die bauliche Beschaffenheit der Häuser betreffend, soweit dies in Rücksicht auf die Sicherheit und sanitäre Einrichtung möglich ist.
2. Nachlass in der Anrechnung der Strassen- und Kanalisationsbaukosten.
3. Erlass der Baupolizeigebühren und Verminderung der jährlichen Abgaben.

Um zu verhindern, dass diese Prämien nicht wie Geschenke an die Spekulation wirken, sind gewisse Garantien zu erfüllen, um die zu erbauenden Häuser dauernd dem Wohle der unteren Klassen zu erhalten. Eine solche Garantie bietet im allgemeinen nur die gemeinnützige Bauthätigkeit.

In dem § 6 des neuen sächsischen Baugesetzes ist die weitgehendste Möglichkeit gegeben, die gemeinnützige Bauthätigkeit durch Nachlass von Forderungen an die bauliche Beschaffenheit etc. der Häuser zu unterstützen, denn sowohl die Kreishauptmannschaft, als auch in vielen Fällen die Baupolizeibehörde kann Ausnahmen von den Anforderungen des Gesetzes und der auf dessen Grund

erlassenen Ausführungsverordnungen und Ortsgesetze bewilligen, „soweit es sich nicht um Bestimmungen über das Verfahren oder um die dem Ministerium des Innern ausdrücklich vorbehaltenen Entschliessungen handelt“ (z. B. die Enteignung betreffend).

Die in den §§ 94—138 enthaltenen Vorschriften über die Art der Bebauung von Grundstücken gelten übrigens nur, insoweit nicht ortsgesetzlich anders bestimmt wird (§ 92). Die Bestimmungen dieser Paragraphen sind daher nicht für den Inhalt aufzustellender Ortsgesetze verbindlich und haben somit nur eine subsidiäre Bedeutung. Nach § 46 hat die Gemeinde das Recht, Strassen, Brücken, Schleussen etc. „als Selbstunternehmerin und vorbehaltlich des Rückgriffs gegen später Anbauende auf eigene Kosten auszuführen.“ Auch kann nach § 47 die gemeinnützige Bauhätigkeit dadurch gefördert werden, dass die Baugenehmigung bereits vor Erfüllung der Forderungen hinsichtlich der Strassen- und Schleussenanlagen erteilt wird. Ausdrücklich wird in Abschnitt 2 dieses § darauf hingewiesen, dass von dieser Ermächtigung Gebrauch gemacht werden soll wenn es sich u. a. um gemeinnützige Unternehmen handelt. Nach § 52 können die dem Unternehmer in Bezug auf Strassen- und Kanalisationsanlagen obliegenden Leistungen ganz oder teilweise auf die Gemeindekasse übernommen werden. Nach § 176 endlich kann die Baupolizeibehörde bei Bauten, welche zu gemeinnützigen, kirchlichen und Schulzwecken errichtet werden, sowie bei Plänen, welche im Wesentlichen zu gemeinnützigen Zwecken aufgestellt werden, die in den §§ 165—175 festgesetzten Gebühren herabsetzen oder in Wegfall bringen.

Bislang hat im Königreich Sachsen besonders die Stadt Chemnitz Bauerleichterungen zur Errichtung von Arbeiterwohnhäusern gewährt. Der Stiftung Heim sind verschiedene Ausnahmebestimmungen von den allgemeinen baupolizeilichen Vorschriften für Hochbauten gemacht worden. Die Ausnahmen sind in folgenden, der Stiftung Heim gegebenen Bestimmungen festgelegt:

1. Der Abstand der einzelnen oder Gruppen-Häuser von der Grenze des zu jedem Hause gehörigen Areals darf auf 2,50 m verringert werden (gegenüber der Mindestforderung der Bauordnung von 3,50 m).
2. Die Breite des Haupteinganges jeden Hauses darf nur auf 1,10 m (gegen mindestens 1,40 m) geschmälert werden.
3. Vorspringende Sparren, hölzerne Simse und dergleichen Vorbaue sind gestattet (sonst nur an freistehenden Vordergebäuden.)
4. Massive Scheidewände werden nicht verlangt. Doch müssen Scheidungen, welche Wohn- oder Arbeitsräume ausschliessen, mindestens aus Fachwerk mit $\frac{1}{2}$ Stein starkem Ziegelausatz hergestellt werden, (sonst müssen die Scheidungen massiv in Mindeststärke von 1 Stein hergestellt werden.)

5. Die Breite der Treppe darf in eingeschössigen Gebäuden auf 0,90 m, in zweigeschössigen auf 1 m geschmälert werden (gegen 1,15 resp. 1,40 m).

Alle diese Ausnahmen gelten für Gebäude der Stiftung Heim bis zu 2 Stock Höhe.

Auch für den Chemnitzer Spar- und Bauverein und die Krenkel-Stiftung beabsichtigt der Rat Bauerleichterungen zu gewähren und will im übrigen von Fall zu Fall nach den am 9. 9. 1901 festgesetzten Grundsätzen entscheiden.

Nach diesen Grundsätzen können Unternehmungen, welche die Erbauung gesunder, billiger Wohnungen für Arbeiter, kleine Gewerbetreibende, wie auch kleine Beamte und Angestellte auf gemeinnütziger Grundlage bezwecken und deren Organisation die Gewähr für die dauernde Verwendung der einmal errichteten Gebäude zu dem angegebenen Zweck bietet, in baupolizeilicher Hinsicht die je nach Lage des einzelnen Falles möglichen Erleichterungen eingeräumt werden (§ 94 des allgemeinen Baugesetzes) und zwar in folgenden Richtungen:

1. Die Breite der Strassen ist, soweit dies unter Wahrnehmung aller bau-, gesundheits-, verkehrs- und feuerpolizeilichen Gesichtspunkte zu ermöglichen ist, zu beschränken.
2. An die Strassenbefestigung sind geringere Anforderungen zu stellen.
3. Die Breite und Art der Herstellung der Fusswege ist dem Bedürfnisse entsprechend zu ermässigen.
4. An die Schleussen sind die geringstzulässigen Anforderungen zu stellen, mehreren benachbarten Grundstücken desselben Besitzers kann nach Lage des Falles eine gemeinsame Privatschleussenanlage nachgelassen werden.

Alle diese Erleichterungen unter 1—4 können jedoch nur unter der Voraussetzung gewährt werden, dass sie ausschliesslich dem gemeinnützigen Unternehmen zu Gute kommen dergestalt, dass die betreffenden Strassen mehr den Charakter von Privatstrassen als von öffentlichen Verkehrsstrassen aufweisen.

5. Bei Heranziehung der einzelnen Grundstücke zu Platzbeiträgen und ähnlichen Bauabgaben ist auf die geringe wirtschaftliche Ausnutzung der Grundstücke Rücksicht zu nehmen und dementsprechend der Beitragssatz in Anlehnung den Schlusssatz von § 78 des Allgemeinen Baugesetzes niedrig zu bemessen.

6. Endlich sind auch bei Ausführung der einzelnen Gebäude hinsichtlich der Konstruktion — Mauerstärken, massive Bauweise, Treppenbreiten, Abortbau, Grubenanlagen u. s. w. — mässige Anforderungen zu stellen.

Dresden und Leipzig gewährten bislang noch keinerlei Ermässigungen von Strassenbeiträgen etc. für Kleinwohnungen.

Doch hat Leipzig bei dem der gemeinnützigen Baugesellschaft

im Erbbaurechte überlassenen Terrain in Lössnig, die Herstellungskosten der Strassen, Wege und Schleussen selbst übernommen; die Gesellschaft verzinst aber die entstandenen Kosten mit 4 $\frac{0}{10}$. Ausserdem ist ein besonderes Ortsgesetz über die Bebauung des Areals erlassen worden, welches von der sonst geltenden Bauordnung etwas abweicht.

Dresden begünstigt den Bau von kleinen Einfamilienhäusern, indem es für diese im Gebiete der offenen Bauweise Reihen- resp. Gruppenbau gestattet.

Die Stadt Glauchau gewährt jedem Bauenden, nicht nur der Gemeinnützigen Bauthätigkeit, selbst Darlehn zu billigem Zinsfuss.¹⁾

Reichenbach gewährt, um die Errichtung von Kleinwohnungen zu fördern, für diese allerhand Erleichterungen der Bauvorschriften (geringe Strassenbreite, einfache Kanalisation, Verzicht auf Pflasterung der Strassen).

Eine Förderung der Wohnungsproduktion durch planmässige Bodenpolitik wurde nach den Erhebungen von Beck-Mannheim in Sachsen nur von der Stadt Glauchau mit Erfolg versucht.²⁾

In Plauen i./V. wurde die dortige gemeinnützige Baugesellschaft unter Mitwirkung von Seiten der Gemeinde gegründet.³⁾

§ 26. Die Erschliessung billiger Kreditquellen.

Vor allen Dingen kommt zur Verminderung des Bauaufwandes die Erschliessung billiger Kreditquellen in Betracht.

Die Geldgeber des privaten Bauunternehmertums haben sich gegen die Hingabe von Darlehn auf Häuser mit Kleinwohnungen im allgemeinen sehr zurückhaltend gezeigt. Das kapitalkräftige Bauunternehmertum hatte sich mit Vorliebe der Errichtung von Monumentalbauten, industriellen Etablissements und Wohnhäusern für die oberen Volksklassen zugewendet und den Bau von Kleinwohnungen dem kapitalschwachen Baugewerbe überlassen. Dies hat für den Kreditgeber häufige Verluste im Gefolge, wenn er nicht das Haus selbst übernehmen und verwalten will; dazu war aber bisher aus früher erwähnten Gründen wenig Neigung vorhanden.

Für die Gewährung des Hypothekarkredits an die gemeinnützige Bauthätigkeit kommen vor allem die Landesversicherungsanstalten und die diesen gleichstehenden Kasseneinrichtungen der Invaliditäts- und Altersversicherung in Frage. Sie sind in dem revidierten Invalidenversicherungsgesetz vom 13. Juli 1899 ausdrücklich als Organe der Wohnungsfürsorge bestimmt worden. Nach dem § 164 des Gesetzes kann mit Genehmigung der Garantie-Verbände die Hälfte des Vermögens für

¹⁾ Beck, Förderung der gemeinnütz. Bauthätigkeit, in Schr. d. Ver. f. Sozial-Pol. XCVI S. 201.

²⁾ Beck a. a. O. S. 213.

³⁾ Beck a. a. O. S. 214.

solche Veranstaltungen [angelegt werden, welche ausschliesslich oder überwiegend der versicherungspflichtigen Bevölkerung zu gute kommen.

Die Motive bemerken hierzu, dass „man den Wünschen, „welche sich auf eine grössere Beteiligung der Versicherungsanstalten an Bestrebungen zur Verbesserung der Wohnungsverhältnisse der Arbeiter richten, entgegenkommen wolle.“ Ihrer neuen Aufgabe haben die Versicherungsanstalten bereits in umfassender Weise entsprochen. Insgesamt 87,5 Millionen Mark waren Ende 1901 zur Unterstützung des Baues von Kleinwohnungen ausgeliehen worden; davon entfallen 81,9 Millionen Mark auf die Versicherungsanstalten und 5,6 Millionen Mark auf die Kasseneinrichtungen. Im Königreich Sachsen waren 7,4 Millionen Mark zu diesem Zweck verwendet worden. — Schon bald nach dem Inkrafttreten des Gesetzes 1889 entstanden zahlreiche neue gemeinnützige Baugenossenschaften und Vereine, die, zum Teil erst durch das Gesetz zum Leben erweckt, von den Versicherungsanstalten bald wesentlich unterstützt wurden. Von den meisten Anstalten werden an die Gewährung von Darlehn Bedingungen geknüpft, welche dem Wohle der Versicherungspflichtigen, den Anforderungen der Hygiene und Moral Rechnung tragen. Meist werden die Gelder zu 3 und $3\frac{1}{2}\%$ dargeliehen.

Wenn sich so die Versicherungsanstalten in hervorragendem Masse an der Erstellung gesunder Kleinwohnungen beteiligen, so handeln sie dabei im wohlverstandenen Interesse ihrer Kassenmitglieder, und zugleich im Interesse ihrer eigenen Finanzen. Sind doch gesunde Wohnungen, in denen reine Luft, Sauberkeit und ausreichende Belichtung vorhanden sind, eine Grundbedingung für das körperliche und geistige Wohlbefinden der Insassen. Dass sie ganz besonders die Ausbreitung der Tuberkulose zu hindern vermögen, wird von allen Aerzten anerkannt. Zweifellos wird durch Beschaffung gesunder Wohnungen zu billigem Preise der Erwerbsunfähigkeit und dem Siechtum der Arbeiter mehr wie bisher vorgebeugt.

Von den den Landesversicherungsanstalten gleichstehenden Kasseneinrichtungen hat sich in Sachsen, wie früher eingehend gezeigt wurde, besonders die Arbeiterpensionskasse der Königlich Sächsischen Staatseisenbahnen, ebenso die Knappschaftspensionskasse in Freiberg i. S. um den Arbeiterwohnungsbau verdient gemacht.

Im allgemeinen beleihen die Versicherungsanstalten die kleinen Wohnhäuser bis zu zwei Drittel des Bau- und Platzwertes. Das letzte Drittel ist von den Unternehmern im Verein mit andern Helfern aufzubringen. — Zu solchen Helfern erscheinen die städtischen Sparkassen sehr geeignet, da es nur gerecht ist, wenn die Gewinne der Sparkassen wieder zur Unterstützung derjenigen verwendet werden, welche sie verursacht haben¹⁾. Bis

¹⁾ Brandts, in Schrift. d. Ver. f. Soz. Pol. XCVI B. 2. S. 129 ff.

jetzt haben sich nur wenige deutsche Sparkassen, darunter die Dresdner, bereit finden lassen, die gemeinnützige Bauthätigkeit zu unterstützen. Auch sind die gesetzlichen Grundlagen, nach denen z. B. in Preussen Sparkassenhypotheken auf städtische Grundstücke nur bis zur Hälfte des Wertes betragen dürfen, noch nicht ausreichend, um eine wirksame Unterstützung der gemeinnützigen Bauthätigkeit von Seiten der Sparkassen zuzulassen¹⁾.

Dieses mangelnde Entgegenkommen der städtischen Sparkassen dürfte sich aus der schon früher besprochenen dominierenden Stellung der Hausbesitzerklasse in der Kommunalverwaltung erklären.

Landesrat Brandts²⁾ empfiehlt zur Förderung der gemeinnützigen Bauthätigkeit die Bildung von Zentralverbänden, (nach der Art des Rheinischen Vereins zur Förderung des Arbeiterwohnungswesens), in welchen Interessenten des Arbeiterwohnungswesens eines grösseren Bezirks — z. B. von der Grösse Sachsens — also die gemeinnützigen Bauvereine, staatlichen und kommunalen Behörden, die geldgebenden Kassen, Private etc. vereinigt sind. Durch diese Verbände sollen alle Erfahrungen im Arbeiterwohnungswesen gesammelt und alle Bestrebungen zur Verbesserung der Arbeiterwohnungen in dem betreffenden Bezirk unterstützt werden. Besonders muss Anschluss an eine Geldquelle gesucht werden. Als wünschenswert empfiehlt Brandts im Interesse der gemeinnützigen Bauthätigkeit die Gründung von besonders gear teten, öffentlichrechtlichen, mit Ausschluss von Gewinn arbeitenden, Volkshypothekenbanken.

In Dresden ist die Errichtung einer kommunalen „Grundrenten- und Hypothekenanstalt“ nach dem Vorbilde von Düsseldorf zur Beleihung unbebauter Grundstücke behufs Errichtung billiger Wohnungen für gemeinnützige Zwecke beschlossen worden.³⁾

Die städtischen Armenverwaltungen, welche jetzt alljährlich grosse Summen zur Mietunterstützung ausgeben, thäten besser daran, ihr Vermögen zur Unterstützung der gemeinnützigen Bau-

¹⁾ Brandts (a. a. O. Seite 137 ff.) empfiehlt, in die Statuten der Sparkassen besondere Bestimmungen aufzunehmen, welche den Sparkassen gestatten, Arbeiterwohnhäuser bis mindestens $\frac{2}{3}$ des Wertes zu beleihen. Hierbei ist aber vorzubehalten, dass eine Beleihung über die Hälfte des Wertes nur zulässig ist, wenn:

- a. die Ortsbehörden die Richtigkeit der aufgestellten Taxen bestätigen, damit der Gefahr einer zu hohen Bewertung nach Möglichkeit vorgebeugt wird;
- b. der Bauzustand der beliehenen Häuser von Zeit zu Zeit revidiert wird;
- c. eine Mindestamortisation vorgesehen wird;
- d. nur neue Häuser beliehen werden.

Von dem gesamten Hypothekenbestande der Sparkassen soll jedoch nur eine Quote, etwa $\frac{1}{4}$ über die Mündelsicherheit hinaus, bis zu $\frac{2}{3}$ des Grundstückswertes begeben werden.

²⁾ a. a. O. Seite 147 ff.

³⁾ Beck, i. Schr. d. Ver. f. Soz.-Pol. XCVI. II. Bd. S. 201.

thätigkeit zu verwenden. Nur so können sie wirklich zur Besserung der Lage der unterstützungsberechtigten Familien beitragen und ihnen eine billigere und angenehmere Wohnung verschaffen helfen, während sonst nur ihre Unterstützungen dazu dienen, den Besitzern von Häusern mit Armenwohnungen einen hohen Mietzins für ihre unzulänglichen Wohnungen zu garantieren.¹⁾

Ein weiteres Mittel, die gemeinnützige Bauthätigkeit zu unterstützen, besteht in der Ueberlassung städtischen Grund und Bodens an die betreffenden Bauunternehmer. Die Stadt Dresden hat z. B. die Johann Meyerstiftung durch unentgeltliche Hergabe von Baupland mehrfach unterstützt. Die Ueberlassung von städtischem Terrain im Wege des Erbbaurechts an gemeinnützige Bauunternehmer wird weiter unten besprochen werden.

Auch Adickes verlangt die Einrichtung von öffentlichen Banken, welche Jedem, der Arbeiterwohnhäuser bauen will, zweite Hypotheken gewähren sollen.²⁾ Der Verein „Arbeiterwohl“ schlägt die Gründung einer Bank vor, die entweder vom Staate oder einem grösseren Kommunalverband einzurichten sei, welche den gemeinnützigen Baugesellschaften Hypothekar-Kredit bis zu etwa 70 % des Wertes gewähren solle. Das Geld, welches die Bank benötige, sei durch Ausgabe öffentlicher Obligationen zu beschaffen. Die Zinsen der Darlehen wären so zu bemessen, dass sie alle Unkosten, Zinsen und Amortisationsquoten der Obligationen deckten. Die 30 % restlichen Baugelder seien von den gemeinnützigen Baugesellschaften zur Hälfte und zu je 5 % als Zwangsteilnehmer von den Gemeinden, Berufsgenossenschaften und Sparkassen aufzubringen.

Lechler & Schöffle halten zur Durchführung der Wohnungsreform die Beschaffung eines vollzureichenden Baukapitals und Baukredits durch Vermittlung des Reiches, Einzelstaats und Gemeinde für unumgänglich notwendig, sei es in Form direkter Gewährung von Baukapitalvorschüssen, sei es in Form der Ausgabe staatlich garantierter Inhaberpapiere (Baurententitel, Baupfandbriefe), gegen welche die Gelder der Versicherungsanstalten, Sparkassen, Stiftungen, auch aller sonstigen Fonds und der Privaten, bei völliger Sicherheit für die Wohnungsreform flüssig gemacht werden können.³⁾

¹⁾ Brandts, i. Schr. d. Ver. f. Soz.-Pol. XCVI. II. Bd. S. 144.

²⁾ a. a. O. Seite 151.

³⁾ Lechler, die Wohnungsfrage und die preussischen Ministerialerlasse, E. Hofmann & Co. Verlag 1901. S. 26.

Kap. 5.

Die Mietervereine und das Mietrecht.

§ 27. Die Mietervereine.

Nennt man die gemeinnützigen Unternehmungen zur Linderung der Wohnungsnot, so dürfen die Mietervereine nicht unerwähnt bleiben, obgleich ihr eigentlicher Zweck nicht die Herstellung und Vermehrung von Wohnungen ist, sondern in der Wahrung der Rechte der Mieter gegenüber den Hausbesitzern besteht.

Während die städtischen Haus- und Grundbesitzer sich bereits seit den 60er Jahren zu Vereinen zusammengeschlossen und diese sich wiederum am 15. September 1879 im „Centralverband der städtischen Haus- und Grundbesitzervereine Deutschlands“ organisiert hatten, erfolgte die Gründung des ersten Mietervereins erst am 20. 12. 1881 und zwar in Leipzig. — Dem Centralverband der deutschen Haus- und Grundbesitzervereine, der eine ausserordentlich rührige Thätigkeit zur Vertretung der Interessen seiner Mitglieder entfaltet, gehörten am 15. 9. 01 nicht weniger als 191 Ortsvereine an. Daneben bestanden noch mehr als 250 Hausbesitzervereine, die dem Centralverband nicht angehörten, sich aber zum grössten Teil zu Landes- und Provinzialverbänden (16 Verbände) zusammengeschlossen hatten.

Im Königreich Sachsen giebt es 3 solcher Landesverbände:

1. Den Verband sächsischer Grundbesitzervereine; Sitz Chemnitz,
2. den Verband der Hausbesitzervereine Leipzigs und Umgebung,
3. die freie Vereinigung der Hausbesitzer im Zwickauer Kreise.

Nach dem Vorbilde des ersten Leipziger Mietervereins wurden 1883 in Dresden, 1885 in Leipzig-Neustadt und Plauen i/V. ebensolche Vereine ins Leben gerufen.

Die Mieterbewegung machte dann erst in den 90er Jahren erheblichere Fortschritte, sodass es im September 1901 in 61 deutschen Städten Mietervereine gab. In Sachsen existieren sie in folgenden Städten: In Annaberg, Auerbach, Chemnitz, Crimmitschau, Dresden, Hohenstein-Ernstthal, Kötzschenbroda, Leipzig,

Leipzig-Neustadt, Limbach, Löbtau, Lugau, Meissen, Oelsnitz, Trachau b/Dresden, Mylau, Plauen i/V. und Wurzen.

Die Anzahl der in Sachsen bestehenden Mietervereine ist noch verschwindend klein im Vergleiche zur Zahl der sächsischen Hausbesitzervereine, sodass von einer allgemeinen Mieterbewegung füglich noch nicht geredet werden kann. Das Bedürfnis nach einem Verbands stellte sich bald ein. 1899 kam eine lose Vereinigung mit einer Centralstelle in Altenburg zustande, der bis Ende Oktober 1900 sich 53 Mietervereine angeschlossen hatten und welche eine monatlich einmal erscheinende Zeitung, „Wohnungsmieter“ genannt, herausgab. Ausserdem bildete sich der „ostpreussische Wohnungsmieterverband“ und der „süddeutsche Mieterverband“. Am 20. Oktober 1900 wurde nun nach zweitägigen Verhandlungen in Leipzig der „Centralverband deutscher Mietervereine“ ins Leben gerufen, der die Satzungen der Altenburger Centralstelle übernahm. Im September 1901 hatten diesem Centralverbande sich 23 deutsche Mietervereine angeschlossen, und diese Zahl erhöhte sich bis Ende November 1901 auf 28.

Auf den jährlichen Verbandstagen sollen alle die Mietervereinsbewegung betreffenden Angelegenheiten zur Besprechung kommen und so durch gegenseitigen Meinungsaustausch die Wege, in denen die angestrebten Ziele zu erreichen sind, präzisiert werden.

Das Organ des Centralverbandes ist die monatlich einmal in Erfurt erscheinende Zeitung „Wohnungsmieter“. Auch einzelne Mietervereine, so der allgemeine Mietbewohnerverein in Dresden und der Leipziger Mieterverein geben ein eigenes Blatt heraus.

Der Zweck der Mietervereine im allgemeinen besteht in der Wahrung und Förderung aller berechtigten Interessen ihrer Mitglieder in Bezug auf Miet- und Wohnverhältnisse.

Aus den Satzungen des ältesten der sächsischen Mietervereine, des Leipziger Mietervereins, welcher das umfangreichste Programm aufgestellt hat, ist zu entnehmen, dass sie diesen Zweck zu erreichen suchen durch:

- a) Behandlung entsprechender Fragen in Form von Vorträgen und Besprechungen in den Versammlungen,
- b) durch geeignete Anträge an die Behörden,
- c) durch Errichtung von Wohnungsnachweissbüros,
- d) durch unentgeltliche Erteilung von Rechtsrat durch einen Vereins-Anwalt in Mietangelegenheiten,
- e) durch Erwerb oder Erbauung preiswerter Häuser mit kleinen oder mittleren Wohnungen, sowie deren Vermietung an die Vereinsmitglieder zu möglichst billigen Preisen,
- f) durch Herausgabe eines Vereinsblattes.

Verschiedene sächsische Mietervereine haben für ihre Mitglieder eine Mietzinssparkasse errichtet, welche den Mitgliedern das Ansammeln von Mietzins erleichtert. Die Höhe der

zu sparenden Beträge zu bestimmen, steht jedem Mitglied frei. Das gesparte Geld wird jedoch nicht verzinst. Solche Mietzins-sparkassen sind vom Mieterverein zu Mylau i/V., zu Plauen, zu Oelsnitz und zu Lugau gegründet worden. In der Mietzinskasse des Plauener Vereins werden im Vierteljahr zwischen 3800 und 3900 Mark gespart.

Der numerisch stärkste Verein ist der Dresdner allgemeine Mietbewohnerverein, dem über 5000 Mitglieder angehören. Der älteste Verein, der Leipziger Mieterverein, hat ca. 1000 Mitglieder. Aeusserst rührig ist der Mieterverein Plauen i/V., welcher Ende 1900 ca. 1400 Mitglieder zählte.

Die übrigen sächsischen Mietervereine sind erst in den letzten Jahren gegründet worden und haben daher eine bemerkenswerte Thätigkeit noch nicht entfalten können. Auch die in den meisten Statuten ausgesprochene Absicht, Häuser für die Mitglieder zu bauen, ist, ausser in Dresden und Plauen, noch nicht zur Ausführung gelangt. Der Mieterverein in Reichenbach, welcher im Jahre 1883 gegründet wurde, aber vor einigen Jahren in Liquidation getreten ist, hatte 9 Häuser für je 6 Familien im Werte von insgesamt 160 000 Mark errichtet und vermietete sie billig an Mitglieder. Infolge von Geldschwierigkeiten und Unverträglichkeit der Genossen, sah sich aber der Verein gezwungen, 1890 zum Verkaufe der Häuser zu schreiten.

Eine immer weitere Ausbreitung der Mietervereine und ein engerer Zusammenschluss zu einem Centralverein derselben wäre durchaus mit Freuden zu begrüßen. — Auf die Zusammensetzung des Stadtverordnetenkollegiums können sie bei geeigneter, aufklärender Agitation einen grossen Einfluss ausüben und dem Hausbesitzerstand, eine gut geleitete Organisation vorausgesetzt, ein wirksames Paroli bieten.

Einer allgemeinen Mieterbewegung steht die Schwierigkeit im Wege, der Mietbevölkerung ein gewisses Solidaritätsbewusstsein einzuimpfen, denn die wirtschaftliche Lage, die soziale Stellung, die beruflichen Interessen gehen unter den Mietern weit auseinander. Die Mehrheit der Angehörigen aller Berufe, die Landwirte ausgenommen, wohnen aber doch zur Miete. Es wird darauf ankommen, einen Kern gemeinsamer Interessen herauszuschälen, an dessen befruchtender Pflege weite Kreise der Mieter mitzuarbeiten gesonnen sind. Immerhin ist die Mieterbewegung in neuester Zeit in erfreulichen Fluss gekommen.

§ 28. Das Mietrecht.

Da der bei weitem grösste Teil der städtischen Bevölkerung zur Miete wohnt und der Mietzins einen erheblichen Teil des Einkommens ausmacht, so ist die Ausgestaltung des Mietrechtes im sozialen Sinne, besonders für die wirtschaftlich schwächeren Volksklassen von grosser Bedeutung. Bei dem in aublühenden Städten verhältnismässig geringen Angebot von Wohnungen ist

die Lage der Mieter von vornherein ungünstig. Das Mietrecht hat nun einer schädlichen Ausbeutung der Schwächeren durch die Starken nach Möglichkeit vorzubeugen. Das jetzt geltende Mietrecht, wie es im Bürgerlichen Gesetzbuch niedergelegt ist, bedeutet für die Mieter einen erheblichen Schutz. Für die Fälle, in welchen kein besonderer Vertrag aufgesetzt worden ist, hat das Gesetz Vorsorge nach allen Richtungen getroffen, damit in Streit- und Zweifelfällen aus dem Gesetze selbst eine gerechte Entscheidung getroffen werden kann. — Nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch gilt die Miete bereits für abgeschlossen, wenn die Parteien sich über den Mietzins einig geworden sind. In den meisten Städten ist es aber zur Gewohnheit geworden, über den Mietabschluss noch einen besonderen schriftlichen Vertrag aufzusetzen. In den zur Verwendung kommenden gedruckten Formularen haben es die Vermieter meist verstanden, die Vorteile und Rechte, welche dem Mieter nach dem Bürgerlichen Gesetzbuche zustehen, durch besondere Klauseln mehr oder weniger illusorisch zu machen. Deshalb ist von einem vollkommenen Mietrecht zu fordern, dass die Vorschriften desselben nicht durch einen Vertragsabschluss hinfällig gemacht werden können, und dass die Bestimmungen, welche vom Gesetzgeber im Interesse des Mieters festgesetzt worden sind, auch zu dessen Gunsten angewendet werden.¹⁾

Ein Vertrag soll nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch so ausgelegt werden, wie es Treu und Glauben mit Rücksicht auf die Verkehrssitte erfordert. Da die meisten Mieter bei den jetzigen Wohnungsverhältnissen sich beim Abschluss eines Mietvertrages den organisierten Vermietern gegenüber in einer gewissen Zwangslage befinden, so ist der § 138 äusserst wertvoll. Er verbietet nämlich jede Ausbeutung, gleichgültig, wer die ausgebeutete Person ist und um welches Rechtsgeschäft es sich handelt. In den nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch umgeänderten Miets Formularen steht nichts mehr von dem früher genau geregelten Zurückbehaltungsrecht des Vermieters an den Möbeln des Mieters. Dies rührt daher, dass dieses Zurückbehaltungsrecht im Bürgerlichen Gesetzbuch durch ein Pfandrecht ersetzt wurde, welches stets in Kraft treten kann, auch wenn im Vertrag nichts darüber festgesetzt ist. Diese Verschärfung des Vermieterrechtes forderte aber wieder andererseits, dass dem Mieter ein besserer Schutz gegen die Austreibung gewährt wurde durch den Grundsatz, dass eine Austreibung von gesetzwegen erst statthaft ist, wenn der

¹⁾ Stier-Somlo, unser Mietrechtverhältnis und seine Reform, S. 10. Auch Professor Endemann betont in seinem Lehrbuche des Bürgerlichen Rechts, dass es „Pflicht des Richters nach der ihm durch das freie Ermessen eingeräumten Machtstellung sein wird, Sorge zu tragen, dass die Achtung vor der wohlerwogenen Ordnung des Bürgerlichen Gesetzbuches auch den Formularverträgen gegenüber gewährt werde. Ein Vertrag verstösst gegen die guten Sitten, soweit sein Inhalt unter Ausbeutung der lokalen Wohnungsnot dem Mieter aufgezwungen wurde.“

Mieter mit 2 Mietsraten im Rückstande bleibt. Diese letztere Bestimmung des Bürgerlichen Gesetzbuchs wird in den Mietformularen der meisten Hausbesitzervereine, u. a. auch des Dresdner, durch die Klausel beseitigt, dass schon nach einmaliger Mahnung Räumung verlangt werden kann, wenn der Mieter mit einer Zinszahlung ganz oder teilweise im Rückstande bleibt.¹⁾

Während das Gesetz dem Mieter nur zugesteht, Mietzins bis zu dem Tage zu beanspruchen, an dem er die Räumung verlangt, wird in den Formularen dem Vermieter das Recht gesichert, sowohl die fällige als auch die nächstfolgende Mietsrate zu fordern.

Dem Mieter wird ausser dem mündlich vereinbarten Mietzins meist in Form von Gas- und Wasserzins und Hausreinigungsbeiträgen eine stattliche Nebenabgabe aufgebürdet, von der er erst bei Vorlegung des schriftlichen Kontraktes erfährt, und die er vorher nicht mit in Berechnung gezogen hat.

Das gesetzliche Recht, Entschädigung für nützliche Aufwendungen zu beanspruchen, wird durch die Klausel beseitigt, dass Verbesserungen der Wohnung von Seiten des Mieters ohne Vergütung dem Vermieter zu belassen sind.

Durch solche und andere Klauseln werden die Verpflichtungen des Mieters auf das schroffste gesteigert und der durch das bürgerliche Gesetzbuch geschaffene Rechtsschutz ausserordentlich eingeschränkt. — Wenn auf der einen Seite durch Beförderung der Wohnungsproduktion die Zwangslage des Mieters dem Vermieter gegenüber auch etwas gemildert werden kann, so muss andererseits doch noch ein weiterer Ausbau des Mietsrechtes im sozialen Sinne gefordert werden. Zur Aufrechterhaltung eines Familienlebens ist eine gesicherte Wohnung und das notwendige Mobiliar unumgänglich notwendig.

Da der Staat am Schutze der Familie ein besonders grosses Interesse hat, so darf er diesen Schutz nicht von Vertragsbestimmungen abhängen lassen, welche Mieter und Vermieter miteinander abmachen und wobei dem Vermieter eine stärkere Position von vornherein gesichert ist²⁾.

¹⁾ Erfurter Wohnungsmieter-Zeitung 1899 No. 7.

„Dem „Vorwärts“ liegt folgendes Schreiben eines Hausverwalters an einen Mieter vor:

Berlin S. W. 68, Alte Jacobstrasse 110b
den 10. December 1898.

Herrn L. . . . hier. Falls Sie bis morgen Sonntag Nachmittag 3 Uhr die fällige Miete per December nicht bei mir bezahlt haben, werden Sie von mir sofort exmittiert. Aber die Miete bis Ende December sollen Sie trotzdem zahlen. Ausserdem werde ich Ihren Namen den sämtlichen Grundbesitzervereinen mitteilen und Ihre Eintragung in die Listen der nicht empfehlenswerten Mieter veranlassen“.

Hochachtend gez.“

²⁾ Artikel Wohnungsfrage, Handwörterbuch der Staatswissenschaften.
2. Aufl., S. 864.

Kap. 6.

Das Verkehrswesen.

§ 29. Die Strassenbahnen.

Mit der räumlichen Ausdehnung, welche die Städte in den letzten Jahrzehnten genommen haben, machte sich das Bedürfnis nach schnellen, billigen und pünktlichen Beförderungsmitteln geltend.

Für den Personenverkehr innerhalb der Städte und nach den Vororten, kommen in letzter Zeit neben den Droschken und Eigenfuhrwerken (welche auch nur dem Verkehr für die besser situirten Klassen dienen) nur die Strassenbahnen und die Eisenbahnen in Betracht. Die Omnibusse welche noch in den 70er Jahren das städtische Verkehrswesen beherrschten, fielen dem Bedürfnis nach schnellerer Verbindung und den dadurch veranlassten technischen Erfindungen und Verbesserungen zum Opfer.

Die erste Strassenbahn mit Pferdebetrieb in Sachsen wurde im Jahre 1872 in Leipzig von einer englischen Gesellschaft, der „Leipziger Tramwagen Co. Ltd., London“ gleichzeitig auf drei Linien eröffnet. Im selben Jahre noch folgte Dresden mit der Linie Blasewitz-Dresden. — Nur langsam entwickelte sich zunächst der Verkehr auf den Strassenbahnen. Die hauptsächlichsten Betriebsergebnisse der Dresdner Pferdebahn, welche in folgender Tabelle zusammengestellt sind, geben davon ein Bild¹⁾.

Betriebsjahr	Zahl der beförd. Personen	Gesamteinnahme
1872	238502	42930 M.
1873	1454526	261804 „
1874	1369776	257715 „
1875	1393980	258480 „
1876	1509083	250838 „
1877	1586385	260443 „

Bald aber wurde das Strassenbahnnetz erweitert. Die Linielänge der beiden jetzt in Dresden bestehenden Strassenbahngesellschaften betrug 1900 zusammen 127038 m, und es wurden in

¹⁾ Zeitschrift des königlich sächsischen statistischen Bureaus. 47. Jahrg., Heft 3 u. 4, S. 224.

diesem Jahre 72280149 Personen in 580 laufenden Wagen befördert. Bis zum Jahre 1893 fand der Betrieb ausschliesslich durch Pferde statt. Nach und nach erfolgte jedoch die Umwandlung des Betriebes in elektrischen, sodass im Jahre 1901 die letzten 22 Wagen mit Pferdebetrieb in Dresden verschwanden.

In Leipzig fand die Umwandlung in elektrischen Betrieb in den Jahren 1895 und 96 statt. Das Leipziger Strassenbahnnetz befindet sich auch im Besitz zweier konkurrierender Unternehmen. Die Gesamtlinienlänge betrug 1900 131723 m. und es wurden 63568408 Personen befördert.

In Chemnitz wurde eine Strassenbahn 1880 eröffnet. Der elektrische Betrieb wurde 1894 überall durchgeführt. Der Verkehr hat sich erst in den 90er Jahren beträchtlich gehoben, sodass im Jahre 1900 bei einer Betriebslänge von 29361 m in 181 Wagen 11824440 Personen befördert wurden¹⁾.

Noch in einigen sächsischen Mittelstädten finden wir Strassenbahnen, von denen im Jahre 1900 die Plauener 1700816 Personen, die Zwickauer 1615127 Personen beförderte.

Während bei Einführung der Strassenbahnen überall der manchesterliche Grundsatz galt, die Gemeinden seien als solche nicht berufen und imstande, geschäftliche Unternehmungen zu gründen und zu betreiben²⁾, ist diese Ansicht im Laufe der Jahre ins Gegenteil umgeschlagen, und der Ruf nach einer Verstaatlichung der Strassenbahnen wird immer lauter³⁾. Längst hat die Errichtung und Betreibung anderer gemeinwirtschaftlicher Anstalten, wie Schlachthäuser, Wasserleitungen, Gasanstalten, Elektrizitätswerke, durch die Kommunen gezeigt, dass solche Unternehmungen von den Gemeinden durchaus zur Zufriedenheit der Bevölkerung verwaltet werden können⁴⁾, und dass dadurch den Gemeinden reichliche Einnahmen erschlossen worden sind, welche zur Verminderung der Gemeindesteuerlast ganz erheblich beitragen.

Wieder war es, wie bei der Wohnungsgesetzgebung, England, das Geburtsland des Individualismus und der freien Konkurrenz, welches mit dem erwähnten Satz der Manchesterschule zuerst brach. Alle gemeinwirtschaftlichen Anlagen tragen aber zweifellos einen monopolartigen Charakter, und es ist die Pflicht der Behörden, darüber zu wachen, dass das allgemeine Wohl nicht hinter den Gewinnberechnungen privater Monopolinhaber zurückzustehen hat. Wenn auch die Rücksicht auf die Bedürfnisse der Bevölkerung in den Konzessionsverträgen bis zu einem gewissen Grade garantiert werden kann, so sprechen doch gewichtige Gründe für einen Betrieb solcher Anlagen durch die Stadt selbst.

¹⁾ a. a. O. S. 227.

²⁾ Bücher, die wirtschaftlichen Aufgaben der Stadtgemeinden, S. 18.

³⁾ Ad. Wagner, „Wohnungsnot und städtische Bodentrage“, S. 13. „Einrichtungen, wie die für Strassenbeleuchtung, Wasserversorgung, Verkehrswesen gehören in die Hände der Gemeinde. Sie kann diese sehr wohl verwalten.“

⁴⁾ Bücher, die wirtschaftlichen Aufgaben der Stadtgemeinden, S. 18.

In welch' günstiger Weise z. B. die Gewinne der Strassenbahnen auf das Steuersoll einwirken können, zeigen folgende Ziffern.

Die Dresdner Strassenbahn erzielte Reingewinne

1898 von 954411 M.

1899 „ 1133633 „

1900 „ 1169841 „

Auf ein Aktienkapital von 12 Millionen Mark verteilte sie in den gleichen Jahren 8, 8 $\frac{1}{2}$ —9 $\frac{0}{10}$).

Bücher hält die Beschränkung des öffentlichen Verkehrs, den Eingriff der Strassenbahnen in die Bewegungsfreiheit des privaten konkurrierenden Fuhrwesens, zu Gunsten privater Gesellschaften für unzulässig¹⁾.

Meist wurde bei der ersten Konzession von der Strassenbahn an private Gesellschaften in kurzsichtiger Weise auf das Wohl der Gesamtheit zu wenig Rücksicht genommen und die Gesellschaften erweiterten ihren Betrieb nur in dem Masse, als er rentabel erschien. — Die Verträge der Dresdner Strassenbahngesellschaften laufen noch bis zum Jahre 1921; dann hat die Stadt das Recht, das gesamte Strassenbahnnetz zu übernehmen, und zwar sind für diese Uebernahme annehmbare Bedingungen getroffen worden. Gegenwärtig schon stellen die städtischen Behörden Dresdens Erörterungen an, ob es besser ist, die Strassenbahnen bereits jetzt in städtischen Besitz überzuführen, gegen eine bedeutende Abfindungssumme an die Gesellschaften, oder bis zum Jahre 1921 zu warten. Erst wenn die Strassenbahnen von den städtischen Behörden verwaltet werden, können sie in vollkommener Weise zur Hebung der Wohnungsnot und zur Bekämpfung der Bodenspekulation mitwirken. Ohne Rücksicht auf die vorläufig zu erwartenden Einnahmen können sie ihre Fahrten bis ans Ende des neu zu erschliessenden Baugeländes ausdehnen. Eine weitere Erhöhung der Fahrgeschwindigkeit und billige Einheitstarife werden noch mehr dazu beitragen, das Wohnen in den luftigeren und gesünderen Aussenbezirken beliebter zu machen. Dass natürlich die Verbindungen mit Nachbardörfern aufrecht zu erhalten und weiter auszubauen sind, bedarf keiner besonderen Erwähnung. — Um aber zu verhüten, dass die in den Gemeindebesitz übergeführten Strassenbahnen nicht von einzelnen Kreisen der Stadtvertretung als willkommenes Mittel, um Grundstückspekulation zu betreiben, benutzt werden, ist wieder Voraussetzung, wie früher erwähnt wurde, dass entweder durch Umänderung der Wahlgesetze, oder durch Neuerweckung des wahren Gemeindelebens, in welchem das Wohl der Allgemeinheit als alleinige Richtschnur gilt, verhindert wird, dass egoistische Privatinteressen in der Stadtverwaltung zum Ausdrucke gelangen²⁾).

¹⁾ Geschäftsberichte d. Dresd. Strassenbahngesellsch. 1899, 1900, 1901.

²⁾ Bücher, die wirtschaftlichen Aufgaben der Stadtgemeinden, Seite 20.

³⁾ Bücher, wirtschaftliche Aufgaben der Stadtgemeinden, Seite 29.

Es ist nicht zu verkennen, dass durch die tägliche Benutzung der Strassenbahnen selbst bei billigen Arbeiterabonnementskarten der arbeitenden Bevölkerung eine erhebliche Ausgabe erwächst, die bei ihrem knapp bemessenem Budget stark ins Gewicht fällt. Aber selbst wenn diese Ausgabe gegenüber der Ersparnis durch billigere Miete noch mit einem Saldo zu Lasten der Arbeiterbörse abschliesst, so würde dies reichlich wieder ausgeglichen durch die Vorteile, die für die Gesundheit der ganzen Familie und die Erhaltung der Arbeitsfähigkeit bei dem Wohnen in den freier gelegenen Vororten herauspringen.

§ 30. Die Eisenbahnen.

Ein wichtiger Beitrag zur Besserung der Wohnungsverhältnisse der Arbeiterklassen wird in den letzten Jahren von den Staatseisenbahnen geliefert, durch Massnahmen, welche dem industriellen Arbeiter der Grossstadt den Markt zur Deckung seiner Wohnungsbedürfnisse erweitern. Hervorgerufen sind diese, auf Verbilligung des Fahrpreises für die Arbeiterbevölkerung abzielenden Massnahmen in erster Linie durch das mit dem Aufschwung der Industrie in Zusammenhang stehende Bedürfnis der Industriepplätze nach Arbeitskräften. Die in den Städten konzentrierten Arbeitermassen reichten nicht aus, den Bedarf an Arbeitskräften zu decken. Die teure Lebenshaltung in den Städten verhinderte einen dem Bedürfnis entsprechenden weiteren Zuzug, und so verschafften sich in den 80er Jahren zuerst in Preussen Bestrebungen Geltung, durch die Einrichtung besonders ermässigter Arbeiterfahrkarten den Verkehr zwischen den grösseren Industriepätzen und den benachbarten Orten zu erleichtern. Diese Einrichtung, welche im Laufe der Zeit ausserordentlich ausgebaut worden ist, hat sich als ein hervorragendes Mittel zur Besserung der Wohnungsverhältnisse der unteren Klassen erwiesen. Den Arbeitern ist dadurch die Möglichkeit gegeben, auf dem Lande verhältnismässig billige und vor allen Dingen in gesunder freier Umgebung liegende Wohnungen zu ermieten, bei denen all die entsittlichenden und degenerierenden Nachteile städtischer Kleinwohnungen wegfallen. Vor allem ist die Einrichtung für die Kinder der städtischen Industriearbeiter ein grosser Segen.

In dem industriereichen Sachsen war die Staatseisenbahnverwaltung¹⁾ selbstverständlich nicht minder rührig als in Preussen gewesen und hatte bereits Ende der 70er Jahre bemerkenswerte Vorteile und Erleichterungen für den Arbeiterverkehr geschaffen, die im Laufe der Zeit wesentliche Ausgestaltungen und Erweiterungen erfuhren. Für grössere Werkverwaltungen — es sei hier nur an das Lauchhammerwerk in Gräditz erinnert — und Städte

¹⁾ vergl. Statistischer Bericht der Königlich sächsischen Staatseisenbahnen für 1900, sowie sämtliche amtlichen Bekanntmachungen der Generaldirektion der Königlich sächsischen Staatseisenbahnen im „Dresdner Journal“ und in der „Leipziger Zeitung“ seit Einrichtung des Arbeiterverkehrs.

mit starker Arbeiterbevölkerung wurden Arbeitersonderzüge zu billigen Preisen gefahren, deren Verkehr dem Beginn und Schluss der Arbeitszeit der Arbeiterschaft eng angepasst war. Hierbei wurden in den einzelnen Zügen täglich je zur Hin- und Rückfahrt 150—300 Arbeiter befördert.

Doch, wie vorauszusehen war, ergab sich sehr bald die Notwendigkeit einer eingehenden Stellungnahme zu Gunsten des Arbeiterverkehrs. Die Einrichtung und Ausdehnung einer vierten Wagenklasse reichte nicht aus. Deshalb wurde im Schosse der sächsischen Staatseisenbahnverwaltung im Jahre 1882 erneut die Frage in Erwägung gezogen, ob nicht unter gewissen Voraussetzungen denjenigen ausserhalb ihres Arbeitsortes wohnenden Arbeitern, die täglich grössere von der Eisenbahn berührte Strecken zurücklegen müssen, um zur Arbeitsstätte zu gelangen, besondere Vergünstigungen betreffs des Eisenbahnfahrgeldes bewilligt werden könnten. Bestimmend hierbei war nicht etwa die Absicht, der Eisenbahnverwaltung eine neue Einnahmequelle zu erschliessen, als vielmehr die fürsorgliche Rücksicht auf die Arbeiter selbst und das Streben, denselben durch die Ermässigung des Fahrgeldes im Interesse ihres wirtschaftlichen und gesundheitlichen Wohlbefindens, die regelmässige Benutzung der Eisenbahn zu ermöglichen. Man nahm dabei an; dass die Arbeiter durchschnittlich Entfernungen von 10 km nach und von ihren Arbeitsstätten zurücklegen mussten, wobei ihnen bei Zahlung des tarifmässigen Fahrgeldes in der IV. Wagenklasse, welches damals und auch jetzt noch 2 Pfennige für die Person und den km beträgt, eine tägliche Ausgabe von 40 Pfennigen erwachsen war, ein Betrag, der selbst bei dem besser bezahlten Teil der Arbeiter einen ganz erheblichen Ausfall von dem täglichen Lohneinkommen ausmacht. Es musste deshalb schon eine wesentliche Ermässigung des Fahrgeldes ins Auge gefasst werden, wenn es gelingen sollte, die Absicht durchzuführen, während andererseits durch die Art und Weise der Einrichtung selbst wieder Vorsorge zu treffen war, dass eine Ermässigung zu keiner allgemeinen Tarifierabsetzung für die Fahrgäste der untersten Wagenklasse führte, sondern hauptsächlich nur den auf die tägliche oder wenigstens beinahe tägliche Benützung der Eisenbahn angewiesenen Arbeitern zu gute kam. — Diesen Rücksichten glaubte die sächsische Staatseisenbahnverwaltung dadurch gerecht werden zu können, dass sie den Fahrpreis grundsätzlich auf den Einheitssatz von im höchsten Falle 1 Pfennig für die Person und den km — mithin auf die Hälfte des tarifmässigen Satzes für die vierte Wagenklasse — herabsetzte, den Bezug dieser Ermässigung aber von vornherein davon abhängig machte, dass die zur Fahrt berechtigenden Fahrtausweise nicht für die einzelne Fahrt, sondern stets gleichmässig für eine bestimmte Anzahl von Einzelfahrten, die innerhalb eines gewissen Zeitraumes zurückgelegt werden mussten, zu entnehmen waren. Auf dieser Grundlage hat sich die Einrichtung, nachdem sie in

der ersten Zeit ihres Bestehens mehrfachen Aenderungen zu unterziehen war, dahin einheitlich entwickelt, dass an die Arbeiter auf den für den Arbeiterverkehr eingerichteten Strecken Arbeiter-Monatskarten und sog. Arbeiter - Wochenbillets — zur Fahrt in der IV. Wagenklasse gültig — ausgegeben wurden, von denen die ersteren für die Dauer eines Kalendermonats zur täglichen Benützung der Eisenbahn für eine einmalige Hin- und Rückfahrt, mit Ausschluss der Sonn- und Festtage, berechtigten, während die letzteren innerhalb eines Zeitraumes von 10 Tagen, vom Tage der Ausgabe an gerechnet, zu 12 Einzelfahrten an Werktagen in beliebiger Richtung benützt werden durften. Für verschiedene Bevölkerungskreise, besonders die Heimarbeiter des Erzgebirges, waren aber weder die Arbeiter-Monatskarten, noch die Arbeiter-Wochenbillets benutzbar, weil ihre Gewerbe eine tägliche Fahrt nicht erforderten, oder sie wegen der zu grossen Entfernungen u. s. w. nur einer einmaligen Hin- und Rückfahrt in der Woche benötigten. Deshalb verausgabte man gleichzeitig auch Arbeiter-Rückfahrkarten. Namentlich war es ein Bedürfnis für die Orte an der schmalspurigen Nebenbahn Mosel-Ortmannsdorf, weil dort der Weberbevölkerung mit Arbeiterwochen- oder Monatskarten allein nicht gedient gewesen wäre, da sie die Weberei als Hausindustrie betreiben und die Eisenbahn nur dann benützen, wenn sie die fertigen Waren an die Faktoren abliefern oder die Garnvorräte von diesen abholen müssen. Zu diesem Zwecke wurden daher Arbeiter-Rückfahrkarten von den vorn bezeichneten Orten nach Meerane, Glauchau und Zwickau an Werktagen ausgegeben, die nur am Lösungstage Gültigkeit haben. Ausser diesen Fahrkarten lässt die sächsische Staatseisenbahnverwaltung auch Arbeiter-Rückfahrkarten an Werktagen vor oder nach einem Sonn- oder Festtage und zur Rückfahrt am Tage vor dem nächsten Sonn- oder Festtage, oder umgekehrt, Gültigkeit besitzen.

Der Preis aller dieser Fahrkarten wurde natürlich verschieden bemessen, je nachdem die Länge der in Betracht kommenden Fahrstrecke 10 km übersteigt oder nicht. Diese Entfernung von 10 km wurde bei der Einführung der Karten und Berechnung des Fahrpreises zunächst als Mindest-Entfernung angenommen. Im ersteren Falle betrug der Preis einer Arbeiter-Monatskarte M. 5.00 und derjenige des Arbeiter-Wochenbillets M. 1.50, im letzteren Falle der Preis einer Monatskarte M. 4.00 und derjenige eines Wochenbillets M. 1.20. Für Strecken von mehr als 15 km Länge wurden mangels eines bezüglichen Bedürfnisses Arbeiterfahrkarten vorerst nicht ausgegeben. Dass die Geltungsdauer der sogenannten Arbeiter-Wochenbillets auf 10 Tage bemessen wurde, geschah aus dem Grunde, um den Arbeitern auch dann, wenn sie an einzelnen Tagen aus zufälligen Gründen — wie Krankheit, vorübergehende Arbeitslosigkeit, oder wenn sie den Weg nach oder von der Arbeitsstätte zu Fuss zurücklegen wollten u. s. w. — an der Benützung der Eisenbahn behindert sein sollten, immer

noch die Ausnützung ihrer gelösten Fahrkarten innerhalb der Geltungsdauer zu ermöglichen.

Zunächst gab man derartige Arbeiterfahrkarten für folgende Strecken aus:

1. Ronneburg-Gera, 11 km lang, seit dem 3. Dezember 1883.
2. Klotzsche, (Bez. Langebrück)-Dresden-N., 7 km bzw. $11\frac{1}{2}$ km lang, seit dem 7. April 1885 bzw. 27. April 1886.
3. Potschappel (Bez. Tharandt)-Dresden Kohlenbahnhof $6\frac{1}{2}$ km bzw. 13 km lang, seit dem 1. Juli 1885 bzw. 19. Juni 1886.
4. Gaschwitz-Leipzig, 10 km lang, seit dem 5. April 1886.
5. Brunn (Mohlsdorf)-Greiz, 12 km bzw. 7 km lang, seit dem 5. April 1886.
6. Klotzsche-Königsbrück, 19,5 km lang, seit dem 24. Juli 1886.
7. Mügeln b./P.-Dresden-A., $11\frac{1}{2}$ km lang, seit dem 2. Mai 1887.
8. Kötzschenbroda-Dresden-N., $9\frac{1}{2}$ km lang, seit dem 2. Mai 1887.
9. Wüstenbrand-Nicolai-Vorstadt Chemnitz, $11\frac{1}{2}$ km lang, seit dem gleichen Zeitpunkte.

Doch bald musste dem erneut hervorgetretenen Bedürfnisse Rechnung getragen werden, sodass für verschiedene andere Linien Arbeiterverkehre eingerichtet und die bereits bestehenden nach entfernter liegenden Orten ausgedehnt werden mussten. In rascher Reihenfolge traten nun die nachfolgenden Neuerungen ein:

10. Dresden-Naundorf b./Dresden bzw. Dresden-Fr.-Coswig, Weinböhla, 11 bzw. $17\frac{1}{2}$ km lang, seit dem 1. April 1888 bzw. 1. Mai 1894.
11. Leipzig Dresdn. Bahnhof-Liebertwolkwitz, 13 km lang, seit dem 9. April 1888.
12. Hohenstein-Ernstthal-Chemnitz, 19 km lang, seit dem 25. Juni 1888.
13. Annaberg-Chemnitz (nur Montags), 56 km lang, seit dem 9. April 1888.
14. Flöha (bzw. Erdmannsdorf)-Chemnitz, 13 bzw. 17 km lang, seit dem 6. November 1888 bzw. 20. März 1892.
15. Radeberg-Dresden-N., 17 km lang, seit dem 7. März 1889.
16. Mittweida-Chemnitz, 18 km lang, seit dem 15. April 1889.
17. Zwenkau-Gaschwitz-Leipzig Bayer. Bf., 15 km lang, seit dem 24. März 1890.
18. Schwedewitz, Lichtentanne/Zwickau-Werdau bzw. Cainsdorf/Wiltau-Werdau, 13, 14 und 16 km lang, seit dem 1. März und 1. Oktober 1890 bzw. 1. Mai 1897.
19. Klingenberg-Colmnitz-Tharandt-Dresden Kohlenbahnhof oder Nossenerstrasse, $11\frac{1}{2}$ km lang, seit dem 3. Mai 1890.
20. Böhlen (Rötha)-Leipzig Bayer. Bf., 15 km lang, seit dem 16. Juni 1890.
21. Elsterwerda-Gröditz, 8 km lang, seit dem 1. Juli 1890.

22. Burgstädt-Chemnitz, 15 km lang, seit dem 4. August 1890.

23. Einsiedel (bezw. Dittersdorf/Burkhardtsdorf)-Chemnitz, 11, 14 und 20 km lang, seit dem 9. Juni 1890, 8. Mai 1893 bezw. 15. November 1897.

24. Grosszschocher (bezw. Plagwitz-Lindenau)-Gautzsch, 4 bezw. 6 km lang, seit dem 1. Dezember 1891 bezw. 8. Oktober 1894.

25. Lichtentanne-Zwickau, 5 km lang, seit dem 1. September 1892.

26. Pirna-Niedersedlitz/Mügeln-Dresden-A., 9 bezw. 18 km lang, seit dem 1. Dezember 1892.

27. Coswig-Dresden N., (bezw. Meissen mit gewöhnlichen Zügen), 14 bezw. 20 km lang, seit dem 1. Oktober 1894 bezw. 24. Juni 1895.

28. Weischlitz-Plauen i./V. unt. Bf., 10 km lang, seit dem 1. Mai 1896.

29. Ortmannsdorf-Mülsen Stat. Micheln, 5 km lang, seit dem 1. August 1896.

30. Sommerfeld-Leipzig Dresdn. Bf., 8 km lang, seit dem 20. Februar 1897.

31. Borsdorf-Leipzig Dresdn. Bf., 12 km lang, seit dem 14. Februar 1898.

32. Moritzdorf-Dresden, 17,3 km lang, seit 1. Mai 1898.

33. Teichwolframsdorf-Werdau, 9 km lang, seit dem 15. September 1898.

34. Mehlteuer-Plauen i./V. ob. Bf., 12 km lang, seit dem 1. Oktober 1898.

Die Beförderung der Arbeiter erfolgte in den Fällen unter 5, 7, 9, 10, 12, 20, 21, 24, 25, 26, 29 und 30 mit gewöhnlichen — fahrplanmässigen — Personenzügen, denen zur Aufnahme der Arbeiter die erforderliche Anzahl Personenwagen IV. Klasse beigegeben wurde, in den Fällen unter 1, 3, 4, 6, 8, 11, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 22, 23, 26, 27, 28, 31, 32, 33 und 34 dagegen — weil hier nach Lage des Fahrplanes geeignete Züge für die Arbeitertransporte nicht vorhanden waren — mittels besonderer Arbeiterzüge, welche es den Arbeitern ermöglichten, des morgens rechtzeitig auf dem Arbeitsplatze einzutreffen und am Abend sofort nach Schluss der Arbeitszeit in die Heimat zurückzukehren. In dem Falle unter 2 erfolgte die Beförderung der Arbeiter nach Dresden mittels fahrplanmässigen Zuges, die Rückfahrt nach Klotzsche bezw. nach Langebrück aber durch besonderen Arbeiterzug. Die Arbeiterzüge zwischen Klotzsche und Königsbrück und zurück — vergl. lfd. No. 6 — und zwischen Tharandt und Klingenberg und zurück — siehe unter 19 — wurden nur Sonnabends und Montags und der Zug von Annaberg nach Chemnitz — cf. No. 13 — nur Montags in Verkehr gesetzt. Die Benutzung der Königsbrücker Arbeiterzüge sowie des Annaberger Arbeiterzuges war gegen Lösung von Fahrkarten IV. Klasse, also

2 Pfennige für den km und die Person, nachgelassen, da besonders ermässigte Arbeiterfahrkarten für diese Verkehrsbeziehungen — des hohen Aufwandes der Staatseisenbahnverwaltung dieser Züge wegen — nicht ausgegeben wurden. Ausser den angeführten Abweichungen gab es noch verschiedene, die aber wegen ihrer Belanglosigkeit keiner Erwähnung bedürfen. — Um die Arbeiterzüge nicht zum Schaden der Eisenbahnverwaltung verkehren zu lassen, wurden auch höhere Wagenklassen für den allgemeinen Verkehr eingestellt. Während die Arbeiterzüge im Anfang nur vom zeitigen Frühjahr bis zum späten Herbst verkehrten, sind die meisten jetzt während des ganzen Jahres in Betrieb.

Wie nun aus der Darstellung der „Arbeiterverkehre“ hervorgeht, bewegten sich diese aber mit der Zeit auf grössere Entfernungen als 15 km. Deswegen musste zu einer weiteren Zonenbildung geschritten werden, und zwar wurde auf Entfernungen über 15 km für eine Monatskarte M. 6.00 und für eine Wochenkarte M. 1.80 erhoben. Sonach hatten sich im Arbeiterverkehr auf den sächsischen Staatseisenbahnen 3 Zonen herausgebildet, für welche

	Arbeiter-Monats-	Wochen-
	karten und	karten
auf Entfernungen bis 10 km einschl.	zu M. 4.00	zu M. 1.20
von 11—15 „ „	„ „ 5.00	„ „ 1.50
über 15 „ „	„ „ 6.00	„ „ 1.80

ausgegeben wurden. Aber auch bei dieser Preisnotierung nach Zonen stellen sich Unzulänglichkeiten heraus, und man kam darauf zu, die Grundtaxen für die Arbeiterfahrpreise überhaupt zu reformieren. Es wurde hierbei angenommen, dass bei Arbeiterwochenkarten 1 Pfennig für jede Fahrt und jeden zurückgelegten km, wenigstens aber — unter Zugrundelegung einer Mindestentfernung von 5 km zwischen Eisenbahnstation und Arbeitsort — für eine Arbeiterwochenkarte zu 12 Fahrten 60 Pfennige zu berechnen und für jeden ferneren km über 5 km. weitere 10 Pfennige in Ansatz zu bringen sind. Durch letztere Massnahme wurde erreicht, dass der Einheitspreis mit steigender Entfernung immer mehr sinkt, was an der Hand des folgenden Beispieles Erklärung findet:

Für eine Arbeiterwochenkarte, der eine Entfernung von 6 km. zu Grunde liegt, sind zunächst für 5 km. Grundtaxe 60 Pfennige und für den weiteren 1 km. 10 Pfennige zu zahlen. Daher ergeben 6 km.: 70 Pfennige: 12 Fahrten einen Einheitssatz von 0,972 Pfennig für den km. und so fort.

Hierdurch wurden für die meisten Entfernungen im Arbeiterverkehr ganz erhebliche Preisminderungen erreicht. Auch die Preise der Arbeitermonatskarten erfuhren eine Herabsetzung. Für diese wurde der $4\frac{1}{3}$ fache Teil des Preises einer Wochenkarte (26 Arbeitstage) mit Aufrundung einzelner Pfennige auf ganze 10 Pfennige berechnet. Später erhielten die Arbeitermonatskarten

noch die beliebige Benutzbarkeit an Werktagen in den für die Arbeiterbeförderungen vorgesehenen Zügen.

Der sich schnell entwickelnde Arbeiterverkehr hatte mancherlei Unzuträglichkeiten im Gefolge. Die plantechischen und betriebstechnischen Schwierigkeiten mehrten sich, und auch von Seiten des Privatpublikums wurden fortgesetzt Klagen laut, weil die zur Arbeiterbeförderung bestimmten Züge regelmässig überfüllt waren. Die sächsische Staatseisenbahnverwaltung bereitete diesen Uebelständen ein Ende dadurch, dass mit einer ausgedehnteren Einstellung der IV. Wagenklasse in die Personenzüge, welche jene Klasse noch nicht führten, vorgegangen und hierauf vom 1. Oktober 1899 ab den mit Arbeiterfahrkarten versehenen Personen die Benutzbarkeit aller Personenzüge mit IV. Klasse in der Tageszeit von 4 Uhr nachmittags bis 8 Uhr vormittags allgemein nachgelassen wurde, wobei die Hoffnung auf eine grössere Verteilung der auf Arbeiterfahrkarten Reisenden erfüllt wurde. Gegenwärtig werden etwa 500 Züge für den werktäglichen Arbeiterverkehr benützbar sein.

Für das Bedürfnis und Fortbestehenlassen der besprochenen Arbeiterbeförderungseinrichtungen spricht wohl die lebhaftere Benützung, wenn auch zugegeben werden kann, dass die Einnahmen hieraus für die Leistungen der Eisenbahnverwaltung nicht immer befriedigt haben mögen.

Um nun den Arbeiterverkehr nach den Zahlenmengen betrachten zu können, ist es notwendig, seiner Frequenz herauszugreifen. Hierzu eignet sich das Jahr 1900 besonders gut, weil in dieses Jahr bereits der jetzt zu beobachtende wirtschaftliche Niedergang fällt und daher aus diesen Betrachtungen auch auf die Vorjahre geschlossen werden dürfte. In diesem Jahre wurden befördert:

auf Wochenkarten	. . . . .	4 487 508 Personen
„ Monatskarten	. . . . .	219 428 „

zusammen: 4 706 936 Personen

welche einen Eisenbahnweg zurücklegten

auf Wochenkarten von	. . . . .	39 445 754 km.
„ Monatskarten „	. . . . .	2 567 357 „

zusammen von: 42 013 111 km.

Die Einnahmen hiervon ergaben

für die Wochenkarten einen Betrag von	. . . . .	379 625 M.	und
„ „ Monatskarten	„ „ „	18 712 „	

also eine Gesamteinnahme von: 398 337 M.

Man sieht daraus, dass die Monatskarten, trotzdem sie bei Entfernung von über 9 km vorteilhafter sind als Wochenkarten, keinen grossen Anklang gefunden haben. Den Arbeitern fällt es schwer, auf einmal die grössere Summe dafür zu zahlen.

Nimmt man nun das Arbeitsjahr zu 300 Tagen an — der Berechnung des Preises für eine Monatskarte liegen allerdings 26 Arbeitstage zu Grunde, was eigentlich einem Arbeitsjahre von

312 Tagen gleichkäme — so ist aus dem Verkehr auf Arbeiter-
wochen- und Monatskarten eine tägliche Einnahme von 1327.79 M.
erzielt worden, oder eine Person hat werktäglich durchschnittlich
8,46 Pfennige Fahrgeld für 8,92 km. Bahnweg aufwenden müssen.

Da die Preise der Arbeiterrückfahrkarten nicht allgemein nach
der einheitlichen Grundtaxe gebildet sind, wie die der Wochen-
oder Monatskarten, so durften sie in vorstehender Frequenzübersicht
nicht mit aufgeführt werden; ihr Benutzungsumfang ist deswegen
hier besonders angegeben.

Auf die Arbeiterrückfahrkarten wurden 39 874 Personen be-
fördert, die eine Bahnlänge von zusammen 716 781 km. darauf
abfuhren. Mit ihrer Verausgabung ist ein Betrag von 10 830 M.
erzielt worden, was einer werktäglichen Einnahme von 36.10 M.
gleichkommt und für jede Person ein Abfahren von rund 18 km.
und eine Verausgabung von durchschnittlich 27,16 Pfennige
bedingte.

Im allgemeinen wäre wegen des heimischen Arbeiterverkehrs
auf den sächsischen Staatseisenbahnen noch Folgendes hervor-
zuheben:

Die Auswahl der Linien, auf denen die Arbeiterbeförderung
eingerrichtet wurde, liess sich selbstredend nur nach den hervor-
getretenen Bedürfnissen bestimmen. Die Eisenbahnverwaltung
konnte aus finanziellen Rücksichten nur auf solche Fälle Rücksicht
nehmen, wo es sich um die ständige Beförderung einer grösseren
Anzahl Arbeiter handelte; die Erfahrung hat denn auch gelehrt,
dass solche Transporte sich nur nach und von den grösseren
Verkehrsmittelpunkten wie Dresden, Leipzig, Chemnitz und nach
und von den lebhaften Industrieplätzen bewegen. Es war aber
eisenbahnseitig auch Bedacht darauf zu nehmen, dass die billige
Arbeiterbeförderung nicht auf zu grosse Entfernungen ausgedehnt
wurde, weil hiermit nicht nur eine schädigende Wirkung für die
Eisenbahn-Einnahmen zu befürchten ist, sondern auch nachteilig
in andere Interessen eingegriffen würde.

Die ganze Einrichtung des Arbeiterverkehrs auf den Staats-
bahnen hat besonders heftige Angriffe von Seiten der Land-
wirtschaft erfahren, welche behauptet, dass die für sie bereits sehr
ungünstigen Arbeiterverhältnisse dadurch noch mehr verschlechtert
würden. Es ist hier nicht der Platz, zu untersuchen, inwieweit
diese Klagen berechtigt sind.

Dem Ansuchen verschiedener grosser Fabrikunternehmungen,
die ihre Anlagen einer wesentlichen Vergrösserung zuführten, aber
dies innerhalb Dresdens, namentlich des hohen Grundwertes halber,
nicht vornehmen konnten, wusste die sächsische Staatseisenbahn-
verwaltung — wie anderwärts ebenfalls — auch entgegenzukommen,
indem sie nach den Orten Niedersedlitz, Mügeln b/P. u. s. w., wo
die neuen vergrösserten Werke errichtet waren, Arbeiterfahrkarten
von Dresden nach diesen Eisenbahnstationen ausgeben lässt.

Es soll aber auch bei der Besprechung des Arbeiterverkehrs auf den sächsischen Staatseisenbahnen nicht der Frage aus dem Wege gegangen werden, wie die Arbeiter selbst sich zu dieser staatlichen Fürsorge verhalten haben. Diese Frage kann dahin beantwortet werden, dass die gebotene Wohlthat einer billigen Eisenbahnbenützung von der Arbeiterschaft durch ihre rege Inanspruchnahme als thatsächliches Bedürfnis voll und ganz gewürdigt und von den guten Kreisen der Arbeiter auch dankbar hingenommen worden ist. Jedoch soll auch hier nicht unvergessen bleiben, dass bereits im Jahre 1895 in Artikeln der Tagesblätter über Ausschreitung der Arbeiter bei ihrer Eisenbahnbeförderung arg geklagt wurde. Diese Ausschreitungen wurden durch energisches Vorgehen gegen die Schuldigen sehr eingeschränkt. Aber auch Fahrgeldhinterziehungen, besonders auf die Arbeiterwochenkarten, wurden häufiger.

Die Sonderheit im System der sächsischen Arbeiterwochenkarten, die eine 12 malige Benützung innerhalb 10 Tagen zuließ, begünstigte die Hinterziehungen ausserordentlich, sodass sich die Verwaltung genötigt sah, mit der gewiss guten und dem Karteninhaber manche Vergünstigung bietenden Einrichtung zu brechen. Die sogenannten Arbeiterwochenkarten zur 12 maligen Fahrt innerhalb 10 Tagen wurden daher beseitigt und an ihrer Stelle vom 1. November 1901 ab neue Arbeiterwochenkarten eingeführt, die nur Gültigkeit für 6 aufeinander folgende Werkstage besitzen.

Mit vorstehenden Ausführungen ist im Grossen und Ganzen der gegenwärtige Stand der für die Arbeiterbeförderung bestehenden Einrichtungen auf den sächsischen Staatseisenbahnen erreicht.

Von weiteren Verkehrsmitteln kommt für den Industriearbeiter Dresdens besonders die Dampfschiffahrt auf der Elbe in Betracht, welche dem Arbeiter auch gestattet, seinen Wohnsitz in der weiteren Umgebung der Grosstadt zu wählen. Immerhin können bei der geringeren Fahrgeschwindigkeit der Schiffe nur verhältnissmässig geringe Entfernungen in Frage kommen.

Von hervorragender Bedeutung für den Arbeiterstand ist in den letzten Jahren das Fahrrad geworden, welches den in den Vororten wohnenden Arbeiter unabhängig von Eisenbahnfahrplänen macht und ihm eine, die schädlichen Folgen der Fabrikarbeit etwas paralysierende, gesunde Körperbewegung verschafft.

Kap. 7.

Die Bestrebungen der Bodenreformer.

§ 31. Die Entwicklung des bodenreformerischen Gedankens.

So wichtig und wünschenswert alle die in den vorigen Kapiteln besprochenen direkten und indirekten Massnahmen zur Behebung der Wohnungsnot sind und ihr weiterer Ausbau für die nächste Zukunft bleiben wird, — zu einer endgültigen Lösung der Wohnungsfrage reichen sie nicht aus. Ihre Grundursache, welche in den Privateigentumsverhältnissen des Wohnbodens liegt, wird von der Gesamtheit der besprochenen Massnahmen nicht in genügender Weise behoben. Wenn z. B. durch Verkehrserleichterungen vorläufig die Wohnbodenrente in den bisherigen Stadtteilen etwas herabgedrückt wird, so wird doch bald die gewerbmässige Bodenspekulation sich der Aussenbezirke bemächtigen und da in der Entfernung selbst die Grenze für die Wohnmöglichkeit der städtischen Bevölkerung gegeben ist, die Bodenpreise und damit die Mieten in die Höhe treiben.¹⁾ Eine zielbewusste Sozialpolitik soll aber nicht auf eine momentane Abhilfe gerichtet sein, sondern darauf, dass ihre Thätigkeit eine dauernde Wirkung behält, und somit kann sie alle Massnahmen, die keine endgültige Lösung der Wohnungsfrage mit sich bringen, nur als Palliativmittel ansehen, welche für sie lediglich als Uebergangspolitik in Frage kommen. — Die Erkenntnis, dass in dem Privateigentum am Grund und Boden ein Monopol begründet liegt, welches von dem Einzelnen leicht zum Schaden der Allgemeinheit ausgenutzt werden kann, hat seit längerer Zeit bei namhaften Sozialpolitikern Zweifel an der Berechtigung des Privateigentums erweckt und sie auf Abhilfe sinnen lassen.

Der Gedanke einer Bodenbesitzreform ist zuerst in England bereits im 18. Jahrhundert von Thomas Spence vertreten worden. Im 19. Jahrhundert traten Herbert Spencer und John Stuart Mill kräftig dafür ein: aber erst die Agitation des Amerikaners Henry George verschaffte dem Gedanken eine zahlreiche Anhängerschaft.

Dieser versuchte in seinem 1879 erschienenen Buche „Fortschritt und Armut“ den Irrtum in den pessimistischen Zukunfts-

¹⁾ Ad. Wagner, im Hdwch. d. St. Wiss. 2. Aufl. 4. Bd., S. 802.

bildern eines Malthus und Ricardo nachzuweisen, und gelangte zu dem Ergebnis, in der Bodenrente, — die er mit Ricardo als den Ueberschuss des Bodenertrags über den Ertrag ansieht, welchen bei gleicher Arbeits- und Kapitalaufwendung der schlechteste zum Anbau benötigte Boden ergiebt — sei die Ursache alles sozialen Elendes zu suchen. Weil der Bodenwert ganz abhängig sei von der durch seinen Besitz gewährten Macht, sich die von der Arbeit geschaffenen Früchte anzueignen, so erfolge eine Steigerung des Bodenwerts stets auf Kosten des Wertes der Arbeit. Daher sei der Privatbesitz am Grund und Boden eine Ungerechtigkeit, denn im Gegensatz zu anderen Gütern sei der Boden nicht beliebig vermehrbar und verleihe seinen Eigentümern ein Monopol gegenüber allen Nichtbesitzern. Die mit der steigenden Volkswirtschaft notwendig steigende Grundrente sei nicht von den Eigentümern ökonomisch verdient, sondern von der Gesamtarbeit erzeugt. Henry George will daher die ganze soziale Frage lösen, indem er die Grundrente der Gesamtheit zu gute kommen lassen will. Zu diesem Zwecke schlägt er vor, die Grundrente durch eine genau ausgearbeitete Steuer einfach wegzusteuern.

In Deutschland sind die bodenreformerischen Bestrebungen erst durch mehrere Schriften des Fabrikanten Flürsheim populär geworden. Flürsheim gründete, angeregt durch Henry Georges Buch, 1888 den „Bund für Bodenbesitzreform“, dessen Organ anfangs mit dem Titel „Deutschland“, später unter dem Namen „Freiland“ erschien, und für die Ideen des Bundes Propaganda machte. Diese Ideen sind von Flürsheim besonders eingehend in dem Werke „der einzige Rettungsweg“ (Dresden-Leipzig 1890) dargelegt. Flürsheim sucht die soziale Frage zu lösen durch Beantwortung der beiden Fragen: Woher kommt es, dass trotz aller technischen Fortschritte die Lage der arbeitenden Klassen eine prekäre bleibt, und was sind die Ursachen der Krisen? — Die Ursachen für beide Misstände erblickt Flürsheim darin, dass die Einkommensüberschüsse der Kapitalisten oft der Produktion entzogen würden und in einem, aus kapitalisierten Tributrechten bestehendem Kapital festgelegt würden. Solche Tributrechte erblickt er in allen mit dem Grund und Boden zusammenhängenden Monopolen (auch Häuserbesitz). Den Kapitalzins führt er ebenfalls auf das Privateigentum am Boden zurück. Sein Heilmittel ist die Ueberführung des Grund und Bodens in Gemein-(Staats-) Eigentum und die Abführung des „unearned increment“ an die Gesamtheit (Staat). Der Staat soll z. B. in Deutschland das Land zum heutigen Abschätzungswert übernehmen und an Einzelne verpachten. Die Pachtsumme soll so hoch bemessen werden, dass der Pächter aus dem Lande nur den Teil der Grundrente zieht, den er seinem Fleisse, seiner Geschicklichkeit und seinem Kapitalaufwand verdankt; derjenige Teil dagegen, der die Folge besonders günstiger Verkehrsverhältnisse ist, soll in der Pachtsumme an den Staat abgeführt werden.

Die Hoffnungen, die Flürsheim an seine Reformbestrebungen knüpft, werden auf diesem Wege schwerlich erfüllt werden, denn die wahre Ursache der Krisen, die Regellosigkeit der Produktion ohne Rücksicht auf die Konsumtion, wird dadurch nicht gehoben, sondern erfährt höchstens eine Verstärkung, wenn der Produktion alle aus derselben entstandenen Kapitalien wieder zugeführt werden, auch wenn durch vorübergehende Lohnerhöhung momentan der Konsum gesteigert würde. Der Durchführbarkeit der Flürsheim'schen Ideen steht als grösstes Hindernis aber die Schwierigkeit entgegen, einen positiven Ausgangspunkt zur Berechnung der Grundrente zu finden. Man möchte ihm das Wort des Archimedes zurufen: „Gieb mir einen festen Punkt, und ich will die Welt aus den Angeln heben“.

Mit den extremen Forderungen der Sozialdemokratie, welche im übrigen, getreu ihrer materialistischen Geschichtsauffassung, den Gedanken eines auf vorher festgestellten Reformplänen geschaffenen sozialistischen Staates und demnach die Bodenreformbestrebungen zurückweist, hat diese Bewegung gemein, dass sie an eine berechnete scharfe Kritik der mit dem Privatgrundbesitz verbundenen Uebelstände unmittelbar die Forderung knüpft, man müsse mit der bisherigen Wirtschaftsordnung, welche auf dem Privateigentum begründet ist, brechen, ohne aber sich mit den Konsequenzen völlig auseinanderzusetzen, welche mit der Annahme des Gemeineigentumsprinzips verbunden sind.¹⁾

Seit 1898 verfolgt der Bund der Bodenreformer, unter Damaschkes Vorsitz, näherliegende Ziele, ohne aber deswegen seine prinzipielle Stellung zu dem Flürsheim'schen Endziel geändert zu haben.

Der Bund hat im § 1 seiner Satzungen folgende zunächst zu verwirklichende Forderungen aufgestellt:

- „I. Organische Ueberführung des Realkredits in die öffentliche Hand.
- II. Verhinderung der gemeinschädlichen Ausnützung der Naturkräfte und monopolistischer Gewerbe und Betriebe.
- III.
 1. Erhaltung und planmässige Erweiterung des Gemeindegrundeigentums.
 2. Erlass eines Wohnungsgesetzes, das die spekulative und übermässige Ausnützung des Bodens verhindert und Wohnräume ausschliesst, die in gesundheitlicher und sittlicher Beziehung gerechten Anforderungen nicht entsprechen.
 3. Besteuerung des unbebauten städtischen Bodens nach dem gemeinen Werte, der durch Selbsteinschätzung zu bestimmen ist. Enteignungsrecht der Gemeinden zu dem durch Selbsteinschätzung bestimmten Wert.

¹⁾ A. d. Wagner, im Handwörterbuch d. St.-Wiss., 2. Aufl., 4. Band, S. 806.

4. Bei allen Wertsteigerungen, die durch Verbesserung auf öffentliche Kosten geschehen (Brücken-, Schul- und Museumsbauten, Strassenbahn-, Parkanlagen etc.) Heranziehung der Bodenbesitzer, deren Eigentum im Werte dadurch steigt, im Verhältnis dieser Wertsteigerung.
5. Bei ländlichen Zwangsverkäufen ein Vorkaufsrecht für die Gemeinden bezw. für den Staat.
6. Planmässige innere Kolonisation durch den Staat und zwar in der Form, die eine spekulative Verwendung und eine Ueberschuldung des neu geschaffenen Besitzes ausschliesst.
7. Sicherstellung der Forderungen der Bauhandwerker.
8. Unterstützung von solchen Baugenossenschaften, die am gemeinschaftlichen Eigentum festhalten, namentlich auch durch pachtweise Ueberlassung von Gemeinde-Grundeigentum.“

Hiervon fallen die Punkte unter III in das Gebiet der Wohnungsfrage. Diese Forderungen lassen sich mit der herrschenden Rechtsordnung durchaus vereinen und haben bei dem staatssozialistischen Grundton, der heute durch alle Wirtschaftsgebiete klingt, alle Aussicht auf Verwirklichung.

Eine gewissermassen vermittelnde Stellung zwischen den extremen Forderungen der Bodenreformer und den jetzigen Verhältnissen nimmt Adolf Wagner ein, der eine Ueberführung des städtischen Grund und Bodens in den Gemeindebesitz befürwortet, aber das Privateigentum am Ackerland bestehen lassen will. Er macht dem Sozialismus weitgehendste Konzessionen, wenn er nur als „Etappen auf dem Wege zum gemeinwirtschaftlichen System“ tiefgreifende Reformen des Grundeigentumsrechtes, besonders die Ausdehnung des Enteignungsrechtes an Baustellen fordert.¹⁾ — Die Ansichten der Bodenreformer, welche zwar das Gemeindeeigentum am Grund und Boden erstreben, aber das Privateigentum an den Gebäuden bestehen lassen wollen, bekämpft er insofern, als für ihn die Fragen städtischen Grundeigentums und Gebäudeeigentums eng zusammenhängen und zum Teil zu einer einheitlichen Frage der Rechtsordnung geworden sind.²⁾

Der Gedanke, in der Rechtsordnung für städtischen und ländlichen Boden verschiedene Rechtsnormen aufzustellen, hat viel Bestechendes. Tritt doch am städtischen Wohnboden der Monopol-

¹⁾ Ad. Wagner, Grundleg. d. pol. Oekonomie, 3. Aufl. S. 488 ff.

²⁾ Ad. Wagner, im Hdwch. d. St.-Wiss. 2. Aufl. 4. Bd., S. 802. Ad. Wagner, in „Wohnungsnot und städt. Bodenfrage“, hält den Monopolcharakter städtischen Grundbesitzes wesentlich für die Wohnungsnot „Bei anderen Grundstücken, beim ländlichen Boden, liegen die Dinge ganz anders. Da kann von solchen Monopolverhältnissen teils garnicht, teils nur entfernt die Rede sein, wie bei dem städtischen Boden Deshalb kann man auch nicht dieselbe wirtschaftliche Rechtsordnung für den städtischen Boden für richtig erklären, die sich sonst bewährt hat.“

charakter in besonders schroffer Weise hervor, und die enormen Konjunkturgewinne, die bei zunehmender städtischer Bevölkerung mühelos den Besitzern von günstig gelegenen Grundstücken in den Schooss fallen, lassen in der That an der Berechtigung städtischen Grundeigentums zweifeln. Das Streben der deutschen Bodenreformer nach einer Steuerpolitik, welche die von der Arbeit der Gesamtheit geschaffenen Wertvermehrungen wieder der Allgemeinheit zuführen soll, ist daher durchaus gutzuheissen.

§ 32. Die Steuerreform.

Als Vorläufer der Bestrebungen der Bodenreformer auf dem Gebiet der Grundbesitzbesteuerung trat schon seit 1872 Adolf Wagner für eine Besteuerung der Gewinne aus dem Verkauf von Gebäuden und Grundstücken ein. Er nennt den ökonomisch unverdienten Wertzuwachs an Liegenschaften „Konjunkturgewinn“ und will ihn auf verschiedene Weise treffen:¹⁾ Den stetigen Zuwachs an Grundrente in der Ertrags- und Einkommenbesteuerung, den Zuwachs an Kapitalwert in Gestalt von einmaligen Abgaben (Besitzwechselsteuern, Erbschaftssteuern etc.) und den Zuwachs an Kapitalwert als Folge der Zulassung einer intensiveren Bebauung, durch einen laufenden Zuschlag zur gewöhnlichen Grundsteuer. Auch Roscher²⁾ meint, dass ein auffallend starker und plötzlicher unverdienter Konjunkturgewinn, wie er z. B. in der Nähe einer aufblühenden Stadt eintritt, sehr zur Besteuerung einlade. Er glaubt jedoch nicht, dass solche Steuern, ausser ihrem Zweck, als Finanzquelle zu wirken, noch dem Baugeländewucher entgegenwirken sollen.

In Deutschland wird im allgemeinen noch bei der Besteuerung des Grundeigentums der Ertragswert zu Grunde gelegt. Dadurch ist es ermöglicht, dass unbebaute Grundstücke an der Peripherie der Städte, denen schon längst ein stetig steigender, sofort realisierbarer hoher Wert innewohnt, jahrelang unter der Maske harmloser Kartoffeläcker eine verschwindend geringe Ertragssteuer zahlen. Auch wird der erwähnten Zurückhaltung baureif gewordenen Geländes und der damit erfolgten Einengung des verfügbaren Bauterrains Vorschub geleistet. — Während ev. die Spekulationsbaustellen von der Grund- und Gebäudesteuer nach Massgabe des Ertrages fast frei bleiben, werden die bebauten Grundstücke und besonders die kleinsten Wohnungen am schärfsten betroffen.³⁾

¹⁾ Adolt Wagner, Finanzwissenschaft II, 2. Auflage Seite 566 ff.

²⁾ W. Roscher, Finanzwissenschaft 2. Auflage Seite 359.

³⁾ F. Brandts hat aus dem Gemeindesteuer-Hebebuch in München-Gladbach folgende Zusammenstellung angezogen, welche zeigt, wie gerade die unteren Volksklassen im Vergleich zu ihrer Leistungsfähigkeit gegenüber den wohlhabenderen Klassen durch die Gebäudesteuer stärker belastet werden. Bis zu einem Einkommensteuersatz von 52 M. beträgt die Grundsteuer das 2—8fache der Einkommensteuer, in den höchsten Stufen sinkt sie bis zu 2 $\frac{1}{10}$ herab. Verte!

Für städtische Verhältnisse ist dieser Besteuerungsmodus daher gänzlich ungeeignet.

Die neuere Entwicklung des Steuerwesens zielt darauf hin, die Steuern vom Grundbesitz thunlichst den Gemeinden zu überlassen¹⁾.

Im Königreich Sachsen ist seit 1897 die Hälfte des Ertrages der staatlichen Grundsteuer den Schulgemeinden zugewiesen. Im Prinzip ist in Sachsen bereits seit 1878 mit dem Ertragssteuersystem gebrochen, indem man zur allgemeinen Einkommensteuer überging. Jedoch ist die Grundsteuer als einzige Ertragssteuer, als eine auf 4/9 ermässigte Präzipualleistung seitens der Grundbesitzer an den Staat beibehalten worden. Die Gebäudesteuer hat seit 1878 als selbständige Steuer zu bestehen aufgehört. Der Ertrag der Gebäude wird lediglich nach den für die Besteuerung der Einkommen überhaupt gültigen Vorschriften besteuert²⁾.

Der Konjunkturerogewinn aus Liegenschaften, die sogenannte Zuwachsrente, wird also in Sachsen erst nach dem Besitzwechsel in dem erhöhten Einkommen des Vorbesitzers in völlig ungenügender Weise getroffen. Um nun diese von der Arbeit der Gesamtheit geschaffene Zuwachsrente auch zur Deckung des Finanzbedarfs der Allgemeinheit heranziehen zu können, fordern die Bodenreformer eine besondere Besteuerung des Immobilienvermögens. — Die Befürchtung, dass eine solche Steuer auf den Konsumenten, also in letzter Linie den Mieter, werde abgewälzt werden können, wird von namhaften National-Oekonomen, wie Ricardo, John St. Mill und Ad. Wagner zurückgewiesen.

Als Steuern, welche hier in Betracht kommen können, schlagen sie vor: Die Umsatzsteuer, die Bauplatzsteuer und die Zuwachssteuer³⁾.

Einkommen- steuersatz	Gesamt- zahlung der Zen- siten	Es zahlen Zensiten	Gebäudesteuer Mark	Die Gebäude- steuerpflich- tigen zahlen a. Einkommen- steuer: Mark	Verhältnis d. Gebäude- steuer zur Einkommen- steuer.
frei	16738	837	23675	....	....
16	510	147	9789	2352	408,4 ⁰ / ₀
21	307	117	7576	2457	308,3 ⁰ / ₀
104	53	25	3050	2600	117,3 ⁰ / ₀
300	25	21	4086	6300	64,9 ⁰ / ₀
420	17	11	2307	4620	49,9 ⁰ / ₀
1280	4	3	530	3840	13,8 ⁰ / ₀
8600	1	1	1682	8600	19,6 ⁰ / ₀
11200	1	1	246	11200	2,2 ⁰ / ₀

¹⁾ Artikel Grundsteuer Handwörterbuch der Staatswissenschaften. 2. Auf-
lage IV. Band, S. 901.

²⁾ Eheberg, Finanzwissenschaft, 6. Auflage, Seite 216.

³⁾ Damaschke, Aufgaben der Gemeindepolitik Seite 101.

Umsatzsteuer.

Die Umsatzsteuer auf städtische Immobilien ist bei steigender Volkswirtschaft gerechtfertigt und kann unschwer getragen werden. Für ländlichen Grundbesitz ist sie jedoch nicht geeignet, da bei einigermassen beträchtlicher Höhe der Uebergang des Bodens in die wirtschaftlich tüchtigsten Hände erschwert oder wenigstens die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des neu eintretenden Grundbesitzers geschwächt wird¹⁾.

Als Kommunalsteuer bietet sie ein wirksames Mittel, die unverdienten Konjunktüregewinne bei städtischen spekulativen Immobilienverkäufen zu treffen. Die Bodenreformer verlangen, die Umsatzsteuer soll so hoch bemessen werden, dass sie allzu häufige Verkäufe von Grundstücken unmöglich macht. Ausserdem soll eine Umgestaltung der Umsatzsteuer in der Weise erstrebt werden, dass unbebaute Grundstücke höher als bebaute zur Steuer herangezogen werden und dass bei beiden die Sätze progressiv gestaltet werden²⁾.

In Sachsen findet sich die Umsatzsteuer als Staatsabgabe beim Besitzwechsel von Liegenschaften durch Kauf und Tausch in der geringen Höhe von $\frac{1}{10}\%$ des Verkaufspreises gegenüber von $5\frac{1}{2}\%$ in Elsass-Lothringen³⁾. Ausserdem sind in Sachsen kommunale Zuschläge zur Besitzwechselabgabe zugelassen und zwar betragen die Sätze einiger sächsischen Gemeinden $\frac{1}{12}\%$ bis $5,3\%$ des Kaufpreises.

Dresden erhebt	0,67 %	Freiberg	1,43 %
Leipzig	„ 0,60 „	Meissen	$1\frac{1}{3}$ „
Chemnitz	„ $1\frac{5}{6}$ „	Bautzen	$1\frac{2}{9}$ „

Bauplatzsteuer.

Die Grundsteuer selbst wollen die Bodenreformer nicht abgeschafft haben, da dies nur ein persönliches Geschenk an die augenblicklichen Eigentümer wäre, die beim nächsten Verkauf oder Erbfall den Gewinn kapitalisieren und sich den höheren Kaufpreis baar zahlen lassen würden⁴⁾. Doch soll die Grundsteuer nicht mehr nach dem Ertragswerte eines Grundstückes, sondern nach dem gemeinen d. h. dem wirklichen Werte erhoben werden. Durch diese Umänderung des Veranlagungsmodus werden die Besitzer bebauter Grundstücke nicht mehr zu zahlen haben wie früher. Ganz erheblich wird aber die Mehrleistung von Besitzern von unbebauten Grundstücken sein, weshalb man diesem Erhebungsmodus der Grundsteuer auch den Namen Bauplatzsteuer gegeben hat⁵⁾.

¹⁾ Eheberg, Finanzwissenschaft. 6. Auflage Seite 274.

²⁾ Damaschke, Aufgaben der Gemeindepolitik Seite 103.

³⁾ Eheberg, Finanzwissenschaft. 6. Auflage Seite 275.

⁴⁾ Damaschke, Aufgaben der Gemeindepolitik, Seite 100.

⁵⁾ Die Stadt Paris hat mit der Grundbesitzbesteuerung nach dem gemeinen Wert begonnen, indem sie $\frac{1}{2}\%$ des Verkaufswertes, auch des unbebauten Terrains, als Kommunalsteuer erhebt. Für eine der ganz grossen Besitzungen in der Nähe der Champs Elysées soll die Steuer ca. 74000 M. betragen. Leipziger Mieterzeitung 1902 No. 4, Seite 28.

Der gemeine Wert der Grundstücke soll durch Selbsteinschätzung ermittelt werden. Um die richtige Wertangabe sicher zu stellen, fordern die Bodenreformer eine Erweiterung des Enteignungsrechtes der Gemeinden, sodass dieselben jederzeit das Recht haben, das betreffende Grundstück zu dem eingeschätzten Wert zu übernehmen. Ohne eine Selbsteinschätzung würde sich für eine Steuerveranlagung nach dem gemeinen Wert kaum eine brauchbare Grundlage schaffen lassen, da derselbe ebensowenig regelmässig der Verkaufswert wie der Ertragswert ist. Als gemeiner Wert ist nach Lage jedes einzelnen Falles derjenige anzusehen, der im Verbrauch und Verkehr dafür erachtet wird. Da die Gemeindeausgaben teilweise dem Grundbesitz in höherem Masse zu gute kommen wie anderen Vermögensobjekten, so ist eine selbständige Besteuerung des Grund und Bodens und der Gebäude durchaus gerechtfertigt¹⁾.

Eheberg hält für ländliche Gemeinden blosse Zuschläge zu den Staatssteuern für genügend, während er für die Städte empfiehlt, den rasch wechselnden und steigenden Grundstücks- und Gebäudepreisen durch eine selbständige Veranlagung zu folgen, da durch diese Steuern der Grundsatz von Leistung und Gegenleistung am besten gewahrt wird. Damaschke²⁾ will, um das sozialpolitische Moment, die Bekämpfung der Bodenspekulation, durch diese Besteuerung schärfer hervortreten zu lassen, eine Abstufung in dem Steuersatz einführen, wobei der Kleinbesitz möglichst geschont wird, aber die grossen Spekulationsgelände in erheblicherer Weise belastet werden. Dadurch würde der Anreiz zum Festhalten der Baugrundstücke bis zur Erlangung übertrieben hoher Preise bedeutend herabgemindert werden.

Das sächsische Baugesetz vom 1. 6. 1900 bietet dazu in § 78 den Gemeinden die nötige Freiheit.

In Preussen haben schon verschiedene grosse Städte der Grund- und Gebäudesteuer den gemeinen Wert zu Grunde gelegt, z. B. Breslau, Düsseldorf, Köln, Kiel etc. Der Magistrat von Köln a. Rh. betont besonders die gerechtere und befriedigendere Verteilung der Steuer. Insbesondere seien die sogenannten Spekulationsterrains scharf gefasst worden³⁾.

In Sachsen wird meist noch die Kommunal-Grundsteuer nach Massgabe des Ertrags veranlagt. In Chemnitz kann nach § 14 des Anlagenregulativs die Ertragsfähigkeit bei allen Grundstücken in der Weise festgestellt werden, dass der zeitgemässe Kaufpreis ermittelt und davon 1—4⁰/₁₀ als Ertrag berechnet wird. Leider wird von dieser Möglichkeit nur sehr wenig Gebrauch gemacht. — Um die Erhaltung von Gärten, welche ja nicht nur den Eigentümern, sondern zuletzt allen Gemeindemitgliedern zu gute kommen,

1) Eheberg, Finanzwissenschaft. 6. Auflage Seite 487.

2) Damaschke, Aufgaben der Gemeindepolitik, Seite 110.

3) Damaschke, Aufgaben der Gemeindepolitik, Seite 111.

zu gewährleisten, schlägt Damaschke¹⁾ vor, den Grund und Boden, der ausdrücklich als Gartenland im Grundbuch verzeichnet ist, von der Bauplatzsteuer freizulassen. Bei späterer Bebauung soll aber die Steuer vom Tage der Eintragung dieser Erklärung nachgezahlt werden.

Zuwachssteuer.

Durch die dritte von den Bodenreformern vorgeschlagene Steuer, die Zuwachssteuer, soll der Mehrwert, welchen ein Grundstück lediglich durch die Zusammenarbeit der Gemeinschaft, durch die Ausdehnung der Stadt erhält, das sogenannte unearned increment, der Gesamtheit erhalten werden.

Obgleich der Eigentümer eines Grundstückes, sofern er Gewerbe- und Handeltreibender ist, zu der Steigerung des Grundwertes auch beigetragen hat, würde er allein nicht imstande gewesen sein, den Mehrwert zu erzeugen. Darum ist es durchaus berechtigt, wenn die Gesamtheit diesen Mehrwert zu einem grossen Teile für sich in Anspruch nimmt.

Für die weitere Ausbildung der Umsatzsteuer und der Grundsteuererhebung bieten die sächsischen Gesetze bereits die nötige Grundlage. Für die Zuwachssteuer aber wären die landesgesetzgeberischen Vorbedingungen noch zu schaffen²⁾. Das Beispiel Neu-Seelands, wo das Prinzip der Selbsteinschätzung des Baustellenwertes mit dem Enteignungsrecht der Gemeinden verbunden ist, zeigt, dass die steuertechnischen Schwierigkeiten, welche der Einführung obiger Steuern entgegenstehen, nicht unüberwindlich sind. — Gänzlich werden auch diese Steuern die Bodenspekulation in Zeiten grossen wirtschaftlichen Aufschwungs kaum unterbinden, da ihre Beträge bei den enormen Differenzen zwischen Einkaufs- und Verkaufspreis wohl verschwindend sein werden. Doch sollen sich diese Massnahmen ja in erster Linie gegen die Auswüchse der Spekulation richten, und gegen diese bilden sie ein wirksames Mittel der Bekämpfung.

§ 33. Das Enteignungsrecht.

Unter den Massnahmen, mit denen die Bodenreformer der Bodenspekulation entgegentreten wollen, nimmt die Erweiterung des Enteignungsrechtes eine hervorragende Stellung ein. Die Bodenreformer fordern, dass den Gemeinden selbst das Enteignungsrecht verliehen wird³⁾, nach dem Vorgange des Dänischen Gesetzes vom 26. 2. 1898. — Ebenso soll den Baugenossenschaften, welche Garantien für den dauernd gemeinnützigen Charakter ihren Unternehmungen bieten, die Enteignung des für ihre Zwecke nötigen Bodens gestattet werden.

¹⁾ Damaschke, Aufgaben der Gemeindepolitik, Seite 112.

²⁾ Den Besteuerungsvorschlägen der Bodenreformer schliesst sich der sozialdemokratische Schriftsteller Louis Cohn an. „Die Wohnungsfrage und die Sozialdemokratie.“ München 1900, Seite 36 und Seite 62.

³⁾ „Damaschke, Aufgaben der Gemeindepolitik Seite 189.

In dem Programme der Bodenreformer wird das Enteignungsrecht für die Gemeinden nach dem durch Selbsteinschätzung der Eigentümer zu bestimmenden Wert gefordert.

Das in das individuelle Eigentumsrecht am schärfsten eingreifende Recht des Staates, die zwangsweise Aufhebung des Eigentums an einer Sache, die Enteignung, ist die notwendige Konsequenz der erhabenen Mission des Staates, die individuellen Rechte mit den berechtigten Bedürfnissen und Anforderungen der Gemeinschaft in Einklang zu bringen. Solange daher der Staat seine Rechtsordnung auf dem privaten Eigentum aufbaut, darf das Enteignungsrecht niemals lediglich im privaten Interesse, sondern nur im Interesse der Allgemeinheit ausgeübt werden. Während bei den blossen Privateigentumsbeschränkungen, durch welche der Staat die antisoziale Ausübung des individuellen Rechtes verhindern will, dem Eigentümer prinzipiell ein Entschädigungsanspruch nicht zusteht¹⁾, ist bei Ausübung des Enteignungsrechtes, zu dem nur gegriffen werden darf, wenn kein das individuelle Recht weniger verletzendes Mittel genügen sollte, der Grundsatz massgebend, dass das Vermögen des Einzelnen nicht geschädigt werden darf. Denn in dem Vermögen, nicht aber in dem Eigentum an einem bestimmten Gegenstande, liegt die Bedingung für die Entwicklung des Individuums. Da nun der Staat aus Einzel-Individuen besteht, ist für die Gesamtentwicklung die Erhaltung und volle Entwicklung des Einzelnen notwendig²⁾.

Erkennt man aus oben erwähnten Gründen dem Staate prinzipiell das Recht der Enteignung zu, so drängt sich die zwingende Forderung auf, gewisse Garantien zu schaffen, welche verhindern, dass das Allgemeininteresse lediglich als Vorwand dient, um das individuelle Recht in Verfolgung mächtiger Privatinteressen zu verletzen. Eine solche Garantie besteht aber nur, wenn diejenigen Behörden, denen das Enteignungsrecht zugestanden wird, dem Widerstreite der Privatinteressen gänzlich entzogen sind.

Wenn die Bodenreformer daher das Enteignungsrecht in die Hände der Gemeinde selbst gelegt haben wollen, so ist auf die früher besprochene Thatsache hinzuweisen, dass gerade bei der jetzigen Zusammensetzung der Gemeindevertretungen die Privatinteressen besonders des Grundbesitzes übermächtig vertreten sind, und es sehr zu befürchten steht, dass bei einer Uebertragung der Entscheidung über die Zulässigkeit der Enteignung auf die Gemeinden schwerer Missbrauch damit getrieben werden kann.

Bisher haben sich die meisten Staaten begnügt, in den einzelnen im Allgemeininteresse nötig gewordenen Fällen die Entscheidung durch Spezialgesetze mit Angabe des Enteignungszweckes zu verfügen. In Sachsen sind Spezialgesetze, in denen die Enteignungszwecke besonders angegeben sind, erlassen worden, z. B.

¹⁾ Grünhut, im Handwörterbuch der Staatswissenschaften, 2. Auflage, 3. Band. Seite 623.

²⁾ Grünhut, im Handwbch. d. St.-W. 2. Aufl. 3. Bd., S. 629.

durch das Strassenbaumantrat vom 4. 1. 1820, das Gesetz wegen Abtretung von Grundeigentum für die Leipzig-Dresdner Eisenbahn vom 3. 7. 1835, ausgedehnt auf andere Eisenbahnen und das Gesetz über die Abtretung von Grundeigentum zu Wasserleitungen vom 28. 3. 1872.

In der jüngsten Zeit ist nun eine Reihe gesetzgeberischer Massregeln, meist im Zusammenhange mit andern Gesetzen, erfolgt, in denen gewisse Gruppen von Unternehmungen spezialisiert sind, für welche die Enteignung als zulässig erklärt wird. — Am weitesten geht in dieser Beziehung das badische Enteignungsgesetz, wonach überhaupt jedes unbebaute Grundstück enteignet werden kann, wenn es dem öffentlichen Interesse zur Befriedigung des Wohnungsbedürfnisses dienen soll¹⁾. In Preussen regelt diese Fragen, zunächst nur für Frankfurt a/M., die „lex Adickes“. — Im allgemeinen Baugesetz für das Königreich Sachsen vom 1. 7. 1900 ist die Enteignung für verschiedene, in dem Kapitel über das Baugesetz bereits erwähnte Fälle für zulässig erklärt worden. — Die Enteignungsbefugnis erteilt in jedem dieser Fälle auf Antrag der Gemeinde das Ministerium des Innern, welches über die Voraussetzung des Vorhandenseins „öffentlichen Interesses“ zu entscheiden hat.

Geht dies Gesetz auch nicht so weit, wie das badische, so bedeutet es doch gegen früher einen wesentlichen Fortschritt. — Die Erwägung, dass mit der weiteren Entwicklung der Volkswirtschaft fortgesetzt neue Bedürfnisse auftauchen, hatte bisher die Aufstellung von allgemeingültigen Enteignungsgesetzen verhindert. In der neuesten Zeit machte sich aber, mit der Erkenntnis, dass durch eine fortgesetzte Spezialgesetzgebung sowohl die Stetigkeit des Rechtes leiden müsse, als auch in den Einzelfällen selbst die Enteignung ausserordentlich verzögert wird, die Forderung nach allgemeinen Enteignungsgesetzen zwingend geltend, und in den meisten Bundesstaaten werden gegenwärtig solche Gesetze vorbereitet. Auch dem sächsischen Landtag liegt ein Enteignungsgesetz zur Beratung vor.

Danach kann ganz allgemein, nach § 1 des Entwurfes „die Entziehung und Beschränkung von Grundeigentum oder von Rechten an Grundstücken (Enteignung), soweit sie nicht durch besonderes Gesetz zugelassen ist, gegen Entschädigung für ein „im öffentlichen Interesse“ liegendes Unternehmen verfügt werden, zu dessen Ausführung eine Enteignung notwendig ist.“ Dieser weite Rahmen, den das Gesetz für die Zulässigkeit der Enteignung aufstellt, bietet die Möglichkeit einer Bodenpolitik im Sinne der Bodenreformer. Die Gemeinden können sich, wenn sie das „öffentliche

¹⁾ Dieses Gesetz entspricht der Ansicht Büchers, welcher die Ausdehnung des Enteignungsrechtes auf den gesamten für Bauwerke geeigneten Boden für gerechtfertigt hält. Bücher, Wirtschaftliche Aufgaben der Stadtgemeinden, Seite 16.

Interesse“ nachzuweisen vermögen, in den Besitz genügend grossen Baugeländes setzen, um der bodenpreistreibenden Spekulation erfolgreich entgegenzutreten.

Im Gegensatz zu dem geltenden Recht, das als Voraussetzung der Verleihung des Enteignungsrechtes die Mitwirkung aller gesetzgebenden Faktoren erfordert, soll nach dem neuen Gesetzentwurf diese Verleihung in der Regel dem Königlichen Gesamtministerium überlassen werden. — Während die ursprüngliche Regierungsvorlage die Entscheidung über die Zulässigkeit einer Enteignung nur dem Ministerium des Innern überlassen wollte, kamen die beratenden Deputationen zu dem Entschluss, die Entscheidung in die Hände des Gesamtministeriums zu legen, um u. a. zu verhindern, dass etwa beim Wechsel eines einzigen Ministers, des Minister des Innern, die Anschauungen wechseln und die Stetigkeit des Rechtes leiden könne. Die Bestimmungen über die zu gewährende Entschädigung, die immer in Geld zu erfolgen hat, tragen in vorzüglicher Weise dem Grundsätze Rechnung, dass der Enteignete zwar allen Schaden ersetzt erhält, aber andererseits ihm aus der Enteignung kein materieller Vorteil zufalle.

§ 34. Das Erbbaurecht.

Die Bestrebungen der Bodenreformer haben eine glänzende Rechtfertigung durch die in das Bürgerliche Gesetzbuch aufgenommene Institution des Erbbaurechtes erfahren. Damit haben sie zugleich eine durchaus sichere rechtliche Grundlage gewonnen, um auf dem von ihnen eingeschlagenen Wege zu ihrem nächstliegenden Ziele, der Lösung der Wohnungsfrage, zu kommen. Im Verein mit dem Enteignungsrechte giebt ihnen das Erbbaurecht die Möglichkeit, ihr Endziel, die Ueberführung des Grund und Bodens in Gemeineigentum, weiter zu verfolgen, ohne die Grundlagen der bestehenden Rechtsordnung zu erschüttern.

Die Bestimmungen, durch welche das Erbbaurecht in seiner jetzt geltenden Form festgelegt ist, sind in den §§ 1012—1017 des Bürgerlichen Gesetzbuches enthalten.

Das Erbbaurecht an und für sich ist den Deutschen kein neuer Rechtszustand. Es hatte dem in Deutschland aufgenommenen römisch-gemeinen Recht stets als „superficies“ angehört und ist auch nicht, entgegen der Anschauung vieler ökonomischer Liberalisten, — denen es ja, als eine Hemmung des freien Verkehrs von Grundeigentum, wie eine Anomalie erscheinen musste — von der preussischen Ablösungsgesetzgebung von 1850 mit betroffen worden.¹⁾

Immerhin hatte es aber bislang nur eine minimale Bedeutung erlangt, bis es durch die Agitation der Bodenreformer wieder in den Vordergrund des Interesses gerückt worden ist. Als der

¹⁾ Oertmann, Vom Erbbaurecht, Soziale Streitfragen, Heft XI, Seite 26.

geistige Urheber der Institution des Erbbaurechtes in der Gestalt des Bürgerlichen Gesetzbuches ist der Geheimrat Prof. Dr. Sohm anzusehen, dem zahlreiche soziale und juristisch-moderne Gedanken des Bürgerlichen Gesetzbuches zu verdanken sind. — In seiner jetzigen Gestalt ähnelt das Erbbaurecht, dessen Begriff enger ist als derjenige der Superficies¹⁾, dem englischen „Lease-Hold“-System, welches viel dazu beigetragen hat, dass hohe Mietskasernen in englischen Städten eine verhältnismässig seltene Erscheinung sind. Das Erbbaurecht ermöglicht eine getrennte Behandlung des von der Natur Gebotenen und des durch menschliche Arbeit Geschaffenen²⁾. Es kommt also den Anhängern der Ricardo-Rodbertus'schen Lehre entgegen, deren Grundgedanke die alleinige Legitimität des Arbeitswerteigentums ist. Durch dieses Gesetz ist besonders den Gemeinden die Gelegenheit geboten, sich einen dauernden und weitgehenden Einfluss auf die Miet- und Wohnungsverhältnisse zu sichern. Der „Erbbau-Vertrag“, welcher wesentlich für die Begründung des Erbbaurechtes nach Inhalt, Umfang und Dauer ist, steht nämlich, sofern nur überhaupt die in Betracht kommenden Bestimmungen an sich beachtet werden, ebenfalls wie das ganze Bürgerliche Gesetzbuch, unter dem Gesichtspunkte der vollständigen Vertragsfreiheit.

Da die Ausgestaltung des persönlichen Verhältnisses zwischen Besteller und Erwerber des Erbbaurechtes ganz der Vereinbarung der Vertragskontrahenten überlassen ist, eignet sich das Erbbau-recht in hervorragender Weise, soziale Fürsorge in jeder Beziehung zu schaffen. Es kann durch Vertragsklauseln den kommunalen Bedürfnissen durchaus angepasst werden. Besonders ist auf den Vorteil hinzuweisen, dass es der Gemeinde die Möglichkeit verschafft, ihr Land als Bauland zu verwerten, ohne es dauernd aus der Hand geben zu müssen: Die Gemeinde kann sich also die Zuwachsrente in vollem Umfange erhalten.³⁾

Da in dem Gesetze dem Erbbaurecht eine bestimmte Dauer nicht vindiziert ist, so bleibt die Frage offen, ob in dem Erbbau-vertrag das Recht zeitlich begrenzt werden soll oder nicht. Es wird sich unbedingt empfehlen, das Erbbaurecht auf eine bestimmte Anzahl von Jahren zu verleihen und zwar auf die Dauer, welche ein Haus von der auf dem betreffenden Grundstück zu errichtenden Art durchschnittlich brauchbar bleibt. Lässt man die Dauer des Erbbaurechtes unbegrenzt, so nimmt der meist zu zahlende Zins den Charakter einer gesetzlich ablösbaren Real-last an.⁴⁾

¹⁾ Schollmeyer, — im Handwörterbuch der Staatswissenschaften 2. Auflage, 4. Band, S. 1271.

²⁾ Oertmann, vom Erbbaurecht, Soziale Streitfragen, Heft XI, S. 26.

³⁾ Oertmann a. a. O., S. 30, Sohm, ebenda S. 31.

⁴⁾ Oertmann a. a. O., S. 31.

Der Enteignung würde das Erbbaurecht nach dem sächsischen Enteignungsgesetzentwurf natürlich wie jedes andere Recht oder Eigentum an einem Grundstück unterliegen.

Eine zu kurze Dauer würde die Erlangung des zum Bauen selbst nötigen Realkredits erschweren und so die Anwendbarkeit des Erbbaurechtes hindern, eine zu lange Dauer ist nicht empfehlenswert, weil spätere Wirtschaftsperioden vielleicht den Boden vorteilhafter verwenden können. Wichtig ist aber, dass die Besteller des Erbbaurechts, in erster Linie die Gemeinden, bei der Veräusserlichkeit derselben, sich ein Rückkaufsrecht sichern, um eventuell auftretender spekulativer Ausnutzung entgegenzutreten zu können.

Das Aequivalent für die Bestellung des Erbbaurechts an einem Grundstück wird meist in Form dauernder Abgaben, der Erbbauzinsen, zu zahlen sein. Bei der Festsetzung ihrer Höhe kommen alle die Beschränkungen in Betracht, welche durch den Erbbaupvertrag den Erwerber des Erbbaurechts in der freien Ausnutzung des Grund und Bodens und des von ihm zu errichtenden Hauses hindern. Ausserdem ist noch dafür massgebend, ob die errichteten Gebäude nach Ablauf des Rechtes unentgeltlich dem Besteller anheimfallen, oder ob die Nutzungsberechtigten entschädigt werden sollen. Zu empfehlen ist entschieden die letztere Methode, denn die Erwerber des Erbbaurechts werden in der Regel erwarten, dass der Erbbaupvertrag, wenn auch in anderer, den veränderten Wirtschaftsverhältnissen angepasster Form, erneuert wird. Auch bietet die Sicherheit, den vorhandenen Wert ersetzt zu erhalten, eine Garantie dafür, dass die Häuser in der letzten Periode des Vertrages in gutem baulichen und wohnlichen Zustande erhalten werden. — In England traten besonders durch das Fehlen jeglicher Entschädigung ganz krasse Missstände hervor¹⁾.

Finanzpolitisch wirkt das Erbbaurecht insofern günstig, als die Gemeinden es in der Hand haben, sich durch veränderliche Grundzinsen den grössten Teil der bei günstiger wirtschaftlicher Entwicklung natürlichen Wertsteigerung des Grund und Bodens, die Zuwachsrente zu erhalten und daraus sich eine neue, in Zeiten der Blüte immer von selbst steigende Einnahmequelle zu erschliessen. — Andererseits ist die Beteiligung des Bestellers an den Schwankungen der Grundrente auch für den Erwerber von Wert. Würde z. B. nach schweren wirtschaftlichen Katastrophen die Grundrente erheblich sinken, so wäre es für den Erwerber des Erbbaurechts von den verderblichsten wirtschaftlichen Folgen, wenn er für die ganze Dauer des Vertrages an die Zahlung der Erbbauzinsen auf Grund einer einmaligen Festsetzung gebunden bliebe. Der Einwand, dass dadurch die Einnahmen der Gemeinden unsicher würden, verliert an Bedeutung,

¹⁾ Albrecht, die Wohnungsnot in den Grossstädten etc. München 1891, S. 13.

wenn man bedenkt, dass die Steuerkraft der Gemeindemitglieder bei sinkender Volkswirtschaft auch schwächer wird, und die Stetigkeit der wirtschaftlichen Kraft des Einzelnen durch die Anpassung der Zinszahlung an die jeweiligen wirtschaftlichen Verhältnisse in hohem Masse gewährleistet wird. — Danach wären die Erbbauzinsen am besten als eine bewegliche Leistung anzusehen. Damaschke schlägt vor, sie auf den Satz von 2—3 % des Wertes vom nackten Grund und Boden festzusetzen und diesen Wert alle 10 oder 15 Jahre neu abzuschätzen¹⁾. Diese periodische Neuberechnung der Erbbauzinsen ist insofern von hoher sozialer Bedeutung, als der Neigung des privaten Bodenbesitzes, ihren Boden unbebaut liegen zu lassen und so das verfügbare Bauland zu verkleinern, der Boden entzogen wird. Immerhin ist bei einer Einbürgerung des Erbbaurechtes in Privatgrundverkehr auf eine weitere Ausbildung der Wohnungsgesetzgebung besonderes Gewicht zu legen, um zu verhüten, dass in Deutschland ähnliche Wohnungszustände sich einstellen, wie sie in England als Begleiterscheinung des „Lease hold“ sich gezeigt haben. Die Erlangung von Hypothekar-Kredit ist beim Erbbaurecht leichter als bei der Zeitpacht.

Durch den § 1012 des B. G. B. ist das Erbbaurecht an sich dem Eigentum am Grund und Boden juristisch völlig gleichgestellt. Das Erbbaurecht an einem Grundstück erhält auf Antrag ein eigenes Grundbuchblatt²⁾ und kann genau wie ein Grundstück selbst belastet werden³⁾. Während für die Sicherheit der Hypothek auf freies Eigentum das Gebäude mitsamt dem Grund und Boden haftet, tritt beim Erbbaurecht an Stelle des Grund und Boden selbst das Nutzungsrecht an diesem für die Verpfändung ein, sodass das Erbbaurecht durchaus als Grundlage von mündelsicheren Hypotheken dienen kann⁴⁾.

Die Beleihungsgrenze ist gegeben durch die Zeit, für welche das Erbbaurecht eingeräumt worden ist, durch die Vertragsklauseln, und besonders durch die Höhe der Entschädigung, welche nach Ablauf des Erbbauvertrages für die vorhandenen Baulichkeiten zu erwarten ist. Wird bei der Beleihung diese Entschädigungssumme mit verpfändet, so wird dadurch die Sicherheit des Darlehns noch weiter garantiert. Der auf das Erbbaurecht gewährte Kredit wird in der Regel in der Form von Amortisationshypotheken gegeben werden, da das Erbbaurecht zeitlich wohl stets begrenzt sein wird. — Die Amortisationshypothek ist für den Privatkapitalisten im allgemeinen wenig geeignet. Daher werden, wenn auch in der Theorie dieselben physischen und juristischen Personen als Kreditgeber für das Erbbaurecht wie für den freien

¹⁾ Damaschke, Aufgaben der Gemeindepolitik, S. 130.

²⁾ §§ 7 und 84 der Grund-Buch-Ordnung.

³⁾ Eschenbach, die finanzielle Frage des Erbbaurechtes. Soziale Streitfragen XI, S. 35.

⁴⁾ Sohm in der „Deutschen Volksstimme“ 1901, No. 18.

Grundbesitz in Frage kommen, die Hauptträger des Realkredits für das Erbbaurecht in der Praxis die öffentlichen Kreditinstitute, Banken, Sparkassen und grossen Stiftungen sein. Um auch Private zur Hergabe von Darlehen für Erbbaugebäude zu veranlassen, liesse sich der Modus treffen, dass die betreffende Hypothek in mehreren grösseren Raten zurückzuzahlen wäre. Dadurch wird der Geldgeber in die Lage versetzt, die freiwerdenden Gelder sofort anderweitig anzulegen¹⁾. Da das Erbbaurecht relativ immer weniger wert wird, je mehr es sich seinem Ablauftermin nähert, so ist dieser Modus durchaus gerechtfertigt.

Um das baulustige Publikum in grösserem Umfange für das Erbbaurecht zu interessieren, ist es wünschenswert, dass die Gemeinden durch erleichterte Beschaffung billigerer Baugelder besondere Vorteile bieten. Hierzu können die Sparkassen am leichtesten herangezogen werden, und da in der Regel die Kommunen selbst Eigentümer des im Erbbaurecht abgegebenen Bodens sein werden, so ist diese Vereinigung vom Grundeigentümer und Kreditgeber in einer Hand besonders glücklich zu nennen. — Für den einzelnen Hausbau im Erbbaurecht braucht der Unternehmer nicht so viel Kapital aufzunehmen, wie bei dem freien Grundeigentum, daher wird sich der Kreis der Baulustigen, welche mit verhältnismässig geringem Kapitale ein Haus bauen wollen, ohne sich durch den Kauf des Bauplatzes erst in grosse Schulden zu stürzen, bedeutend erweitern. — Ein Hausgrundstück ist nach der Ansicht des Altmeisters der ökonomischen Wissenschaft, Adam Smith, ein Gebrauchskapital, welches direkt nicht zur Vermehrung des Volkswohlstandes beiträgt²⁾. Daher ist vom Standpunkt der Nationalökonomie das Erbbaurecht, welches ein übermässiges Anwachsen des auf das Gebrauchskapital entfallenden Teiles des Nationalkapitals verhindert, durchaus gut zu heissen. Da bei Errichtung von Häusern im Erbbaurecht der Grund und Boden nicht bezahlt zu werden braucht, so wird dadurch dem gesamten Baustellenschwindel, der ja in der fiktiven Bewertung und Beleihung des Grund und Bodens seine Ursache hat, vorgebeugt.

Der Vorwurf, dass mit der Aufnahme des Erbbaurechtes ein rückschrittlicher Weg beschritten würde, weil dies die Rückkehr zu der verlassenen Einrichtung des geteilten Eigentums bedeute, ist wenig erheblich. — Auch wenn in Einzelfällen von dem Grundsatz des freien ungeteilten Eigentums abgewichen wird, so bedeutet dies noch kein Aufgeben desselben, sondern es gelangt nur die Erkenntnis zum Ausdruck, dass in der Praxis das Prinzip eine Grenze findet³⁾. In der Praxis ist das Erbbaurecht noch

¹⁾ Eschenbach, die finanzielle Frage des Erbbaurechtes. Soziale Streitfragen XI, S. 38.

²⁾ Adam Smith, Volkswohlstand, II. B., 1. Kap.

³⁾ Wenn in der Leipziger Stadtverordneten-Versammlung vom 22. 5. 01 Herr Kanzleirat J. gegen das Erbbaurecht mit dem Ausrufe polemisiert: Verlassen Sie das alte, gute deutsche System nicht, wonach man sich auf

wenig zur Anwendung gekommen. Die Reichsregierung ist mit gutem Beispiele vorangegangen, indem sie den Spar- und Bauvereinen zu Holtenau und Brunsbüttel, welche Wohnhäuser für die am Kaiser Wilhelmskanal beschäftigten Beamten und Arbeiter errichten wollen, fiskalischen Boden im Erbbaurecht überlassen hat.

Verschiedene Städte haben in jüngster Zeit begonnen, das Erbbaurecht zur Verbesserung der Klein-Wohnungszustände zu verwenden. In Halle a. S. soll das in Frage kommende städtische Baugelände im Wege der öffentlichen Ausschreibung jedem Baulustigen zugänglich gemacht werden. Bestimmte Vertragsklauseln sichern eine den sozialen und kommunalen Bedürfnissen angepasste Behausung. Das System der öffentlichen Ausschreibung ist entschieden zu empfehlen, um zu verhindern, dass das Erbbaugelände nur zur Massenansiedelung der ärmeren Volksklassen Verwendung findet. Sozialpolitisch ist stets das gemischte Bevölkerungssystem vorzuziehen, wobei die Gegensätze sich eher abschleifen und ausgleichen können.

In Mannheim ging man in derselben Weise vor. Auch Hamburg hat sich zu einem Versuch bereit finden lassen. Frankfurt a. M. unter Adickes weitblickender Verwaltung, hat sich am 7. 5. 01 entschlossen, das umfangreiche städtische und stiftische Bauland in Zukunft im allgemeinen nur im Wege des Erbbaurechtes zu vergeben. Ein Rück- und Verkaufsrecht wird sich die Stadt stets dabei sichern. Zur Förderung des Erbwohnungsbaues beabsichtigt Frankfurt eine eigene städtische Baukasse zu gründen, welche besonders die sonst schwierig zu beschaffenden 2. Hypotheken der Baugelder darleihen soll. Die erste Hälfte der Baugelder ist anderweitig zu verschaffen.

Die städtische Baukasse giebt bis zu weiteren $\frac{4}{10}$ des nötigen Baukapitals, sodass der Bauende nur $\frac{1}{10}$ eigenen Geldes für den Bau benötigt.

Im Königreich Sachsen ist man in Leipzig dem Versuche mit dem Erbbaurecht in grösserem Stile nahegetreten. Die „Gemeinnützige Baugesellschaft“ hatte versucht, von der Stadt Bauterrain zu billigem Preise für die Errichtung von Kleinwohnungen zu erlangen. Dem betreffenden Ratsvorschlag war von Seiten des Stadtverordnetenkollegiums die Zustimmung nicht erteilt worden. Daraufhin kam ein Vertrag zustande, wonach 125000 qm des an der Peripherie Leipzigs gelegenen städtischen Rittergutes Lössnig der Gemeinnützigen Gesellschaft auf 100 Jahre

eigener Scholle anbaut und diese auf Kinder und Kindeskinde vererben darf — so ist dem entgegenzuhalten, dass von 40000 Familien in Berlin vielleicht 15000 nominell auf „eigener Scholle“ wohnen. Die problematische Natur dieses Eigentums gegenüber der hypothekarischen Verschuldung ist dabei völlig unberücksichtigt geblieben. Ausserdem eignet sich, wie mehrfach erwähnt wurde, das freie Haus- und Grundeigentum für die kleinen Leute unter den heutigen Verhältnissen nur in seltenen Fällen.

im Erbbaurecht abgetreten worden sind. Auf diesem Terrain sollen zunächst 140 Wohnhäuser bis zu 3 Stockwerk Höhe errichtet werden. In jedes Stockwerk sind 3 kleine Wohnungen einzubauen. Die grösste Wohnung umfasst 4 Zimmer incl. Küche. Die Gebäude fallen nach Ablauf des Erbbauvertrages ohne Entschädigung der Stadt zu. Um einer etwaigen Verwahrlosung der Baulichkeiten vorzubeugen, übernimmt die Gesellschaft vertragsmässig die Unterhaltungspflicht, und die Stadt hat sich für die letzten 50 Jahre ein Aufsichtsrecht vorbehalten. Die Herstellung der Strassen und Plätze hat die Stadt selbst übernommen. Die Gesellschaft hat ihr jedoch die Kosten von ca. $\frac{1}{2}$ Million Mark mit 4 % jährlich auf die Dauer des Erbbaurechtsverhältnisses zu verzinsen.

Als Erbbauzinsen zahlt die Gemeinnützige Baugesellschaft 0,12 M. für den qm wirklicher Baugrundfläche, d. h. für die nach Abzug des für Strassen und Plätze nötigen Terrains bleibenden 79500 qm. Dies entspricht einer 4 % igen Verzinsung eines Bodenpreises von 3 M. pro qm. Mit Einschluss der Verzinsung der Strassenbaukosten entspricht der Erbbauzins einem Bodenpreis von 9 M. pro qm an fertiger Strasse.

Der Rat der Stadt ist berechtigt, den Erbbauzins von 0,12 M. nach 25 Jahren auf 0,14 M., nach 50 Jahren auf 0,16 M. und nach 75 Jahren auf 0,18 M. pro qm. zu erhöhen.

Für die Bebauung ist ein besonderes Ortsgesetz aufgestellt worden, wonach die offene Bauweise mit einer Einteilung der Strassen in Wohn- und Verkehrsstrassen angeordnet ist. Doppel- und Gruppenhäuser sind zugelassen.

In den Höfen dürfen Gebäude zu Wohnzwecken nicht errichtet und auch die Kellergeschosse nicht zu Wohnungen ausgebaut werden. Das Baugeld will die sächsische Landesversicherungsanstalt dem Verein in Form von 3 % Amortisationshypotheken gewähren. Die Stadt hingegen hat als Grundstückseigentümerin auf dem Grundstück als solchem, — neben den von der Gesellschaft auf deren Erbbaurecht zu bestellenden Hypotheken — eine Sicherungshypothek für die Versicherungsanstalt „wegen des ihr aus der Beleihung des Erbbaurechtes etwa entstehenden Schadens“ bestellt. Für den Fall, dass die Stadt für die Verbindlichkeiten der Gesellschaft einzutreten hat, kann sie die von der Gesellschaft errichteten Anlagen ohne weiteres übernehmen.

Die Bestellung dieser Sicherungshypothek wurde von der Stadtverordneten-Versammlung nur mit 35 gegen 32 Stimmen genehmigt. Es ist zu hoffen, dass diesem ersten Versuch mit dem Erbbaurecht im Königreich Sachsen recht bald weitere folgen werden.

Die Bodenreformer fordern von den Gemeinden ferner, dass sie nicht nur eine auf praktische Verwertung des Gemeindebesitzes zielende Bodenpolitik treiben, sondern dass sie ihren Grundbesitz planmässig immer mehr erweitern und jeden freihändigen

Verkauf von Gemeindeländereien aufgeben. Die Ueberzeugung, dass in der Erhaltung und Vermehrung des städtischen Grundbesitzes eine der wichtigsten Verwaltungsmaximen liegt, ist in den letzten Jahren immer weiter gedungen. Der Grundbesitz bietet der Gemeinde die beste Handhabe, die Entwicklung der Stadt direkt zu beeinflussen und rechtzeitig Baugelände zur Verfügung zu stellen. Damaschke¹⁾ weist mit Recht darauf hin, dass die geringe Belastung der Görlitzer Bürger mit Gemeindesteuern wesentlich dem Umstande zuzuschreiben ist, dass die Stadt es verstanden hat, ein grosses Grundeigentum zu gewinnen, aus dem z. B. im Jahre 1892 der Gemeindekasse 660 560 M. zuflossen.

In Sachsen ist es besonders Leipzig vorzuwerfen, dass es sich an der Grundstücksspekulation im Grossen beteiligt, anstatt sie energisch zu bekämpfen²⁾.

Wenn auch zunächst der Gemeinde durch Bodenverkauf grosse Kapitalien zur Verfolgung nabeliegender Pläne zufließen, so giebt doch die Stadt damit die Möglichkeit immer mehr aus der Hand, die Wohnungsproduktion, der Entwicklung der Stadt angemessen, direkt zu beeinflussen. Der städtische Grundbesitz Leipzigs betrug bereits 1897 nur 7,4 % der Gesamtfläche des Stadtgebietes, während z. B. Hannover und Wiesbaden über 35 % im Gemeindeeigentum haben.

¹⁾ Damaschke, Aufgaben der Gemeindepolitik Seite 137.

²⁾ Cohn, die Wohnungsfrage, Seite 58 und Neefe, Jahrbuch deutscher Städte, 1900, Seite 17.

Anmerkung: Kreuzkam schreibt (im 70 B. d. Schrift. d. Ver. f. Soz. Pol. auf S. 587): „Die Stadt Leipzig, . . . , hat bedauerlicherweise bis jetzt keinerlei Bedacht darauf genommen, durch die Art der Verwaltung und Verwendung der in ihrem Besitze befindlichen Bauflächen mässigend auf die städtischen Bodenpreise einzuwirken. Im Gegenteile liesse sich eher sagen, dass der Rat der Stadt selbst die Grundstücksspekulation im grössten Massstabe betreibt, indem er fortgesetzt sowohl aus städtischem Vermögen wie aus dem des Johannisstiftes Grundstücke ankauft und Bauplätze um die höchsten erzielbaren Preise wieder verkauft.“ — Kreuzkam giebt dann eine Uebersicht der von der Stadt Leipzig in den Jahren 1885/94 gehandelten Grundstücke und fährt auf S. 589 fort: „Im übrigen vollziehen sich diese An- und Verkäufe nicht unter anderen Rücksichten als denen der Privatspekulanten und auch in der Stadtverordnetenversammlung, der das Genehmigungsrecht zusteht, pflegen höhere Gesichtspunkte der kommunalen Wohlfahrtspflege nur ganz vereinzelt einmal laut zu werden und sie finden da fast niemals Widerhall“. „Allem Anscheine nach sind die städtischen Behörden nicht geneigt, das einträgliche Baugeschäft so bald aufzugeben.“ —

Kap. 8.

Sonstige Reformbestrebungen.

§ 35. Der Verein Reichswohnungsgesetz.

Die Forderungen, welche die Bodenreformer an Staat und Gemeinde stellen, finden sich zum grössten Teil wieder in dem Programm des Vereins Reichswohnungsgesetz. Dieser im Jahre 1898 in Frankfurt a/M. gegründete Verein strebt in erster Linie danach, eine durchgreifende Reichsgesetzgebung zur Verbesserung der Wohnungsverhältnisse anzuregen und vorzubereiten. Auch die Bestrebungen dieses Vereins entsprechen der staatssozialistischen Tendenz der neuesten Zeit, welche bei eintretenden Misständen sofort nach Staatshilfe, nach neuen Gesetzen verlangt. Die Gegenwart bewegt sich in einem Widerspruche, wenn auf der einen Seite über die grosse Staatsomnipotenz geklagt wird, und trotzdem immer mehr das intervenierende, regulierende und reglementierende Eingreifen des Staates auf wirtschaftlichem Gebiete gefordert wird. Viele von der staatssozialistischen Tagesströmung entsprungenen Gesetzen haben nur an Stelle alter Uebelstände neue eingesetzt. Es wäre zu wünschen, wenn in Zukunft die deutsche Gesetzgebungsmaschine etwas langsamer arbeiten wollte, damit die den wirtschaftlichen Tagesströmungen entsprungenen Gesetzanträge erst genau auf ihren wirklichen Wert geprüft werden können.

Zwar ist der Verein seinem Endziel, der Durchführung der Wohnungsreform durch das Reich bis jetzt noch nicht näher agekommen, aber er hat durch wertvolle einschlägige Unternehmungen und durch eine umfangreiche Agitation viel dazu beigetragen, das allgemeine Interesse für die Wohnungszustände im Fluss zu erhalten. Die Reichsregierung stellt sich, nach der letzten Erklärung des Staatssekretärs des Inneren, Grafen Posadowsky, vom 6. 2. d. J. auf den prinzipiellen Standpunkt, dass die Wohnungsfrage am besten von den Einzelstaaten gelöst werden könne. — Wenn man bedenkt, welche ungeheure wirtschaftliche und kulturelle Unterschiede zwischen Ost und West, Nord und Süd des weiten deutschen Reichs bestehen, so wird man verstehen, dass ein Reichswohnungsgesetz nur ganz weit und allgemeine gehaltene Bestimmungen

enthalten kann, welche nur in den Gegenden Deutschlands zur Besserung der Wohnungsverhältnisse dienen werden, wo in dieser Beziehung die allertraurigsten Zustände bestehen. Lässt sich nun auch die wirtschaftliche Seite der Wohnungsfrage kaum durch ein allgemeines Reichswohnungsgesetz erfassen, so könnte ein solches Gesetz, welches lediglich Mindestforderungen in sanitärer Hinsicht stellt und besonders die obligatorische Einführung der Wohnungsinspektion anordnet, viel dazu beitragen, auch die Bundesstaaten und Gemeinden, welche bisher der Wohnungsfürsorge noch wenig Aufmerksamkeit geschenkt haben, zu veranlassen, auf Besserung der Wohnungsverhältnisse in ihren Bezirken mehr wie bisher zu achten.

§ 36. Die Dezentralisation.

Als ein Universalmittel zur Lösung der Wohnungsfrage der unteren Klassen und damit dem wichtigsten Teil der ganzen Frage ist die Dezentralisation der Bevölkerung empfohlen worden.¹⁾ Es ist nicht zu leugnen, dass gerade die grossstädtische Wohnungsnot und die Unmöglichkeit, billigen Baugrund für neue Fabrikanlagen in den grossen Städten zu finden, bereits viele Industrien veranlasst hat, ihre Etablissements auf das Land, in kleine Städte zu verlegen, wo sie bei der Fülle billigen Areals sich nach Bedarf ausbreiten können. Diese Fabriken waren dabei meist gezwungen, die Herstellung von Wohnhäusern für ihre Arbeiter selbst in die Hand zu nehmen, oder wenigstens durch materielle Unterstützung zu fördern. Eine solche Verlegung der Fabriken auf das Land wird aber nur für gewisse Industrien möglich sein, welche einer stetigen Arbeiterzahl bedürfen und nicht auf die wirtschaftlichen Vorteile, welche die Grossstadt bietet, angewiesen sind. Die Verwaltungen der Städte²⁾ werden sich kaum bereit finden lassen, zu einer solchen Dezentralisation die Hand zu bieten, würden ihnen doch damit ihre Hauptsteuerzahler und Konsumenten verloren gehen. — Andererseits hat das flache Land auch kein Interesse an einer massenweisen Verlegung von grossgewerblichen Unternehmungen auf das Land, denn die schlechten Arbeiterverhältnisse der Landwirtschaft würden dadurch nur noch

¹⁾ Walker, „die grossstädtische Wohnungsnot, ihre Ursachen und Heilmittel“. Heft 102. Deutsche Zeit- und Streitfragen. Hamburg 1892, Seite 11.

²⁾ In einer Vorlage des Rates zu Dresden, die Einverleibung der Vororte Pieschen und Trachenberge betreffend, heisst es: „Es kommt in Betracht, dass Pieschen und Trachenberge ausgedehntes Bauland für Fabriken umfassen, und dass es für die Weiterentwicklung der Stadt Dresden von grosser Bedeutung ist, wenn für die industriellen Unternehmungen, die aus dem jetzigen Stadtgebiet wegen der hohen Grund- und Bodenpreise, immer mehr und mehr verdrängt werden, innerhalb des Weichbildes wieder geeigneterer Baugrund geschaffen werden kann, damit die Steuerkraft solcher Unternehmungen der Stadt erhalten wird.“ Soziale Praxis 1897, Seite 937.

eine Verschärfung erfahren. Eng zusammen hängt die Frage der Dezentralisation mit der Ausbildung der Verkehrsmittel. In Sachsen hat, wie gezeigt worden ist, die Erleichterung des Arbeiterverkehrs auf den Eisenbahnen bereits in grossem Umfange zu einer Verlegung der Wohnstätten in die weitere Umgebung der Städte Anlass gegeben.

Eine gewisse Dezentralisation der Beschäftigungsorte¹⁾ in der Weise, dass die Fabriken sich an der Peripherie der Städte ansiedeln und dadurch eine weiträumigere Bebauung mit Wohngebäuden leichter ins Werk gesetzt werden kann, ist jedoch nur zu empfehlen.

§ 37. Die Beschränkung der Freizügigkeit.

Die Erkenntnis, dass die ausschliessliche Betonung der individualistischen Seite der sozialen Freiheitsrechte, zu denen besonders das Recht der Freizügigkeit, das Aufenthalts- und Niederlassungsrecht gehört, auf den verschiedensten Wirtschaftsgebieten bedenkliche Folgeerscheinungen gezeitigt hat, veranlasst seit längerer Zeit schon die namhaftesten Nationalökonomten, zu dieser Frage Stellung zu nehmen. Die moderne individualistische Fassung des Rechtes auf Zugfreiheit hat auf dem Gebiete der Wohnungsfrage entschieden zu einer Verschärfung der Zustände beigetragen, und Roscher und Binger erblicken in einer gewissen Beschränkung der heutigen Freizügigkeit eine unumgänglich nötige Massnahme, ohne welche die Heilung der Wohnungsnot nur palliativ bleiben könne.²⁾

Das Prinzip der Freizügigkeit hängt aber eng mit den wirtschaftlichen Zuständen der Jetztzeit zusammen; von ihm ist die Produktivität der Industrie in so hohem Masse abhängig, dass es unmöglich von einem Staate verlassen werden kann, wenn er nicht in kürzester Zeit bei der allgemeinen Staatenkonkurrenz seine Stellung verlieren will.³⁾ Der ungeheuere Schaden, den schon eine schärfere Beschränkung der Zugfreiheit nach sich ziehen würde, steht in keinem Verhältnis zu den Vorteilen, welche durch eine Verbesserung der Wohnungsverhältnisse erreicht würde.

¹⁾ Mangold, „Die Aufgaben kommunaler Sozialpolitik“. Soziale Praxis 1895, Seite 396 ff.

²⁾ Roscher-Stieda, National-Oekonomie des Handels- und Gewerfleisses, 6. Auflage, Seite 59. Schriften des Vereins für Sozial-Politik, Band 98, Seite 40.

³⁾ Ad. Wagner erkennt nicht die schädlichen Konsequenzen, welche das Recht auf Zugfreiheit nach sich zieht, erblickt aber nur in einer Veränderung der Organisation der Volkswirtschaft durch Ausdehnung der Zwangsgemeinwirtschaft auf Kosten der Privatwirtschaft die Möglichkeit, der Zugfreiheit die schädliche Wirkung zu nehmen, da „die sozialen Freiheitsrechte, in gewissem Masse wenigstens, wie eine Voraussetzung, so eine Konsequenz des privatwirtschaftlichen Systems sind, wie es sich in der modernen Welt gestaltet hat.“ cf. Ad. Wagner, Grundlegung etc. 3. Auflage, 2. Teil, Seite 113.

Roscher und Binger wollen auch das Prinzip der Zugfreiheit des Einzelnen nicht antasten. Es sollen nur die positiven Vorteile abgeschafft werden, welche man heute der neu anziehenden Bevölkerung vor der alt ansässigen einräumt. Die Forderung Roschers, diese Prämien, welche das Flottieren der Bevölkerung begünstigen, abzuschaffen, ist durchaus gerechtfertigt.

Adolf Wagner weist darauf hin, dass der Zusammenhang des Freizügigkeitsrechtes mit dem Recht, resp. der Pflicht auf Armenunterstützung eine einseitige Behandlung des Individualinteresses ausschliesse.

Eine indirekte Beschränkung des Zuzuges nach der Stadt kann von den einzelnen Städten selbst durchgeführt werden, wenn erst die kommunale Wohnungsgesetzgebung besser ausgebildet ist. Denn dann können die Gemeinden in umfänglicher Weise von ihrem Abweisungsrecht Gebrauch machen, im Falle nämlich die Bedingung des § 1 des zum Reichsgesetz gewordenen Gesetzes des norddeutschen Bundes vom 1. 11. 1867 von den Zuziehenden nicht erfüllt wird. Nach diesem § hängt die freie Wahl des Aufenthaltsortes von dem Finden resp. dem Nachweise eines geeigneten Obdaches ab. Doch darf auch dann von diesem Rechte nur mit äusserster Vorsicht Gebrauch gemacht werden, um keine schwerwiegenden Schädigungen auf den Produktionsgebieten hervorzurufen.

Schlusswort.

Wenn auch in den Grossstädten des Königreiches Sachsen, wie in dieser Arbeit zu zeigen versucht worden ist, die Wohnungsverhältnisse, besonders der unteren Klassen, nicht besser sind, wie in anderen Grossstädten, so liegen die Vorbedingungen zu einer umfassenden Wohnungsreform doch wesentlich günstiger, als in anderen deutschen Staaten. Das allgemeine Baugesetz, ebenso die in Vorbereitung begriffene Steuerreform und die Enteignungsgesetzgebung können und werden viel zur Besserung der Wohnungsverhältnisse beitragen.

Die allgemeine Wohnungsinspektion wird hoffentlich in nicht allzuferner Zeit zur Durchführung gelangen. Die Wege, um die gemeinnützige, wie auch die private Bauthätigkeit zu unterstützen und die Wohnungsproduktion zu fördern, sind gewiesen und teilweise schon betreten. — Im Prinzip ist auch in Sachsen die Wohnungspolitik den Gemeinden, gemäss des ihnen zuerkannten Rechtes der Selbstverwaltung, überlassen worden. Der Staat darf

aber deshalb die Leitung der Gemeinden nicht aus der Hand geben. Nur wenn in der Wohnungsfrage die Initiative, Organisation und Ueberwachung vom Staate selbst geleitet wird, kann in der Durchführung der Gemeindepolitik der soziale Sinn dauernd zur Geltung kommen, welcher sonst bei dem häufigen Wechsel der Gemeindevertreter und ihrer Anschauungen leicht Gefahr liefe, unterdrückt zu werden.

Zum Schluss soll noch einmal auf die wichtigen Fingerzeige hingewiesen werden, welche von den Bodenreformern zur Lösung der Bodenfrage, des Kernpunktes der ganzen Wohnungsfrage, gegeben worden sind. Theoretisch darf man damit wohl die Frage als gelöst betrachten, — es ist jetzt die Aufgabe von Staat, Gemeinde und Privaten, sich in dem Streben nach Besserung der Wohnungsverhältnisse der unteren Klassen zu vereinen. Vor einem allzugrossen Optimismus in betreff einer dauernden Wirkung aller vorgeschlagenen Massnahmen muss aber auch gewarnt werden. Ein Universal-Heilmittel gegen die Wohnungsnot giebt es nicht. „Mundus nunquam est; nascitur semper et moritur“ schrieb einst Cremonini, Galileis weiser Freund. Immer wieder tauchen neue Verhältnisse und Bedingungen auf, welche die wirtschaftliche Lage einzelner Volksklassen verschärfen, und eine Wohnungsnot wird stets von neuem entstehen, wenn sie auch durch eine zielbewusste Sozialpolitik für einige Zeit gemildert oder beseitigt werden kann. Jbsen träumte von „den lichten Wohnungen, wo die Menschen schön wohnen würden, wo Vater, Mutter und Kinder ihr Leben in der glücklichen Gewissheit verbringen würden, dass es süss ist, auf Erden zu sein.“ Wenn dieser Traum auch niemals völlig zur Wahrheit werden wird, so soll doch die Gegenwart, in der Erkenntnis, dass die soziale Wohlfahrt wesentlich für den wirtschaftlichen Fortschritt ist, unablässig bemüht bleiben, der Wohnungsfrage die ihrer Bedeutung angemessene Aufmerksamkeit zu schenken.

Litteratur.

- Abele, Weiträumiger Städtebau und Wohnungsfrage, Stuttgart 1900.
- Adickes F., Umlegung und Zonenenteignung als Mittel rationeller Stadterweiterung, Arch. f. soc. Ges. u. Stat. Bd. 6.
- Adickes, Schroeder, Thorwart, Vorträge gehalten in der I. Versammlung des Vereins für Förderung des Arbeiterwohnungswesens etc. am 23. 4. 1900 Frankfurt a. M.
- Albrecht, Die Wohnungsnot in den Grossstädten etc. München 1891.
- Bauordnungen, die, der einzelnen grösseren sächsischen Städte.
- Beck, Die Wohnungsfrage mit besonderer Berücksichtigung der Mannheimer Verhältnisse, Mannheim 1897.
- Becker, Die Wohnfrage und ihre Lösung auf baugenossenschaftlichem Wege, Dresden 1901.
- Bingner, Wohnungsfrage und Wohnungspolitik in ihren Beziehungen zur allgemeinen Sozialreform, Berlin 1901.
- Bodelschwingh, von, Landwirtschaft, Industrie und der Verein „Arbeiterheim“, Bielefeld 1892.
- Bodelschwingh, Der Verein „Arbeiterheim“ zu Bielefeld, Leipzig 1886.
- Böhmert, Eine Lösung der Wohnungsfrage, Dresden 1900.
- Brandts, Die Aufgaben der Gemeinden in der Wohnungsfrage, Bonn 1901.
- Bücher, C., Die Wohnungsenquête in der Stadt Basel, Basel 1891.
- Bücher, C., Die wirtschaftlichen Aufgaben der modernen Stadtgemeinde, Leipzig 1898.
- Cahn, Das Schlafstellenwesen in den deutschen Grossstädten und seine Reform etc., Stuttgart 1898.
- Cohn, L., Die Wohnungsfrage und die Sozialdemokratie, München 1900.
- Damaschke, Wohnungsnot und Bodenfrage, Halle a. S. 1899.
- Damaschke, Aufgaben der Gemeindepolitik, Jena 1901.
- Deutsche Volksstimme, Organ des Bundes deutscher Bodenreformer, Herausgeber: A. Damaschke.
- Eberstadt, Städtische Bodenfragen, Berlin 1894.
- Eberstadt, Grundsätze Städtischer Bodenpolitik, Jahrbuch für G. u. V. 17.
- Engel, Die moderne Wohnungsnot, Leipzig 1873.
- Engels, Fr., Zur Wohnungsfrage; sep. Abdruck aus dem Volksstaat, Leipzig 1872.
- Fuchs, G. F., Die Wohnungsnot etc. Zeitfragen des christlichen Volkslebens Bd. XXVII, Heft 3, Stuttgart 1902.
- Fränkel, Die Volks- Wohnungsfrage in den modernen Grossstädten, Leipzig 1891.
- Goltz, v. d., Die Wohnungsinspektion und ihre Ausgestaltung durch das Reich. Heft 1 der Abhandlung des Vereins. Reichswohnungsgesetz.
- Grävell, Die Wohnungsnot, Dresden 1900.

- Handwörterbuch der Staatswissenschaften, 2. Aufl. Artikel Eigentum, Grundrente, Wohnungsfrage etc.
- Hasse, Die Wohnungsverhältnisse der ärmeren Volksklassen in Leipzig, 1886.
- Hasse, Die Stadt Leipzig und ihre Umgebung, Leipzig 1897.
- Herkner, Die Arbeiterfrage, Berlin 1897.
- Hill, Octavia, Homes of the London Poor, London 1883.
- Huber, V. A., Die Wohnungsnot der kleinen Leute in grossen Städten, Leipzig 1857.
- Hugo, C., Die deutsche Städteverwaltung, Stuttgart 1901.
- Jahresberichte des Rhein. Vereins für Förderung des Arbeiterwohnwesens, vieler Baugenossenschaften, Stiftungen, Aktienbaugesellschaften, Mietervereine, des Vereins Reichswohnungsgesetz etc.
- Jäger, E., Die Wohnungsfrage, Berlin 1902.
- Kampffmeyer, Die Baugenossenschaften im Rahmen eines nationalen Wohnungsreformplanes, Heft 3 der Abhandl. des Vereins Reichswohnungsgesetz Göttingen 1900.
- Lass und Zahn, Einrichtung und Wirkung der deutschen Arbeiterversicherung, Berlin 1900.
- Latscha und Teudt, Nationale Ansiedelung und Wohnungsreform, Frankfurt a. M. 1899.
- Lechler, P., Die Wohnungsfrage und die preussischen Ministerialerlasse vom 19. 3. 1901, Berlin 1901.
- Lechler und Schäffle, Nationale Wohnungsreform, Berlin 1895.
- Lieber, Gänge durch Jammer und Not, Heilbronn 1901.
- Liebich, Obdachlos, Berlin 1901.
- Liebrecht, Reichshilfe zur Errichtung kleiner Wohnungen. Heft 2 der Abhandl. des Ver. Reichswohnungsgesetz.
- Liebrecht, Der Bau von Arbeiterwohnungen mit Hilfe der Invaliditäts- und Altersversicherungsanstalt Hannover, Hannover-Leipzig, 1893.
- Mangoldt, von, Der Verein Reichswohnungsgesetz, Frankfurt a. M. 1898.
- Mangoldt, von, Aus zwei deutschen Kleinstädten, Jena 1894.
- Mitteilungen des statistischen Bureaus der Stadt Dresden, der Stadt Leipzig, der Stadt Chemnitz.
- Miquel, Massregeln zur Erreichung gesunden Wohnens. Verhandl. des deutschen Ver. für öffentliche Gesundheitspflege 1888.
- Mühlhauser Arbeiterviertel, das, etc. Historischer Ueberblick 1891.
- Neeffe, Statistisches Jahrbuch deutscher Städte, Breslau seit 1890.
- Oppenheimer, von, Die Wohnungsnot und Wohnungsreform in England, Leipzig 1900.
- Preussische Jahrbücher, Band 106.
- Pommer, Mietwohnung oder Eigenhaus, Leipzig 1901.
- Reichenberg, J., Die Arbeiterwohnungsfrage und die Vorschläge zu ihrer Lösung, Bern 1901.
- Rohde, K., Die Lösung der Wohnungsfrage, Leipzig 1901.
- Roscher-Stieda, Nat. Oekon. des Hand. u. Gew.-Fleisses, 7. Auflage.
- Sinzheimer, Die Arbeiterwohnungsfrage, Stuttgart 1902.
- Schäffle und Lechler, Nationale Bodenreform 1895.
- Schäffle und Lechler, Die staatliche Wohnungsfürsorge, Berlin 1900.
- Schmoller, Ein Mahnruf in der Wohnungsfrage, Leipzig 1887.
- Schneider, Das Wohnungsmietrecht und seine soziale Reform, Leipzig 1893.
- Soziale Praxis, (Sozialpolit. Zentralblatt) Viele Artikel aus der
- Stier-Somlo, Unser Mietrechtsverhältnis etc. Heft 4 der Abhandl. des Ver. Reichswohnungsgesetz.
- Stolp, H., Die Lösung der Wohnungsfrage oder ein eigenes Heim für Jedermann, Berlin 1892.

Stübben, Rheinische Arbeiterwohnungen, Bonn 1901.
Strauss, Die deutsche Wohnungsfrage, Leipzig 1890.
Schriften des Vereins für Sozialpolitik Band 31—33 und 94—97.
Schriften der Zentralstelle für Arbeiter-Wohlfahrtseinrichtungen 1898 No. 14,
1899 No. 17.
Troitzsch, Allgemeines Baugesetz für das Königreich Sachsen, Leipzig 1900.
Trüdinger, Die Arbeiterwohnungsfrage, Jena 1888.
Verwaltungsbericht der Städte Dresden, Leipzig, Chemnitz.
Voigt, Grundrente und Wohnungsfrage in Berlin etc., Jena 1901.
Walker, Die grossstädtische Wohnungsnot, ihre Ursachen und Heilmittel,
Hamburg 1892.
Weber, Lic., Wohnungen und Sonntagsbeschäftigung der deutschen Arbeiter,
Leipzig 1892.
Wagner, Ad., Lehrbuch der polit. Oekon. B. 1. Leipzig-Heidelberg 1876.
Wagner, Ad., Wohnungsnot und städtische Bodenfrage, Berlin 1900.
Zeitschrift des Königl. sächs. statist. Bureaus.

Lebenslauf.

Ich, Walther Naumann evang.-luth. Konfession, wurde am 2. Mai 1874 zu Dresden als Sohn des Fabrikbesitzers Bruno Naumann geboren.

Zunächst besuchte ich die Bürgerschule, darauf das Annenrealgymnasium zu Dresden und kam dann in das Falkrealgymnasium nach Berlin. Hier erlangte ich das Zeugnis für den einjährig-freiwilligen Dienst. Ich bezog darauf die Kadettenanstalt zu Dresden, um Ostern 1893, nach bestandener Abgangsprüfung, in das Königin-Husaren-Regiment eingestellt zu werden. Ende des Jahres 1896 nahm ich einen längeren Urlaub, um durch Reisen meinen Gesichtskreis zu erweitern. Im Frühjahr 1897 begab ich mich, nach erhaltenem Abschied vom Militär, auf eine mehrjährige Auslandsreise, die mich in alle fünf Erdteile führte. Ich nahm besonders Veranlassung, die Einrichtungen und Verwaltungsmaxime in den englischen und holländischen Kolonien zu studieren. — Im Herbst 1899 bezog ich dann die Universität Halle a./S., um mich für den landwirtschaftlichen Beruf vorzubereiten. Hier erregten die Vorlesungen des Herrn Geheimrat Conrad über National-Oekonomie mein besonderes Interesse, sodass ich mich zum Studium der National-Oekonomie entschloss. Im Wintersemester 1900 ging ich dann zur Fortsetzung dieser Studien nach Leipzig.

Während meiner Studienzeit hörte ich die Vorlesungen folgendender Herren Professoren und Dozenten:

In Halle a./S.: Conrad, Friedberg, Kähler, Märcker, Dis-
selhorst, Falke, Kühn, Albert, Ewald.

In Leipzig: Bücher, Stieda, Heinze, Fricker, Friedberg,
Hasse, Rieker.

Besonderen Dank schulde ich und spreche ich hierdurch Herrn Professor Dr. Stieda aus, der mich in liebenswürdigster Weise bei meinen Studien angeleitet und gefördert hat.

Auch allen den Herren Vereinsvorständen und Privatpersonen, welche mich bei vorliegender Arbeit durch Mitteilungen und Materiallieferungen unterstützt haben, sage ich an dieser Stelle meinen besten Dank.
